

Lentävänniemi, Männistönkuja 2 ja 4, liiketontti asumiseen ja liiketilaksi

Asemakaavan selostus

8.1.2024, tarkistettu 9.12.2024



Asemakaava nro 8556

TRE:3946/10.02.01/2021

LENTÄVÄNNIEMI, MÄNNISTÖNKUJA 2 JA 4, LIIKETONTTI ASUMISEEN JA LIIKETILAKSI ASEMAKAAVA NRO 8556

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.1.2024 päivättyä ja 9.12.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8556. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin nro 2701 tontteja 13 ja 14, Lielahdenkadun ja Halkoniemenkadun katualuetta sekä Lentävänniementoria.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan kortteli nro 2752 tontti 1 sekä Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo.

Diaarinumero:

TRE:3946/10.02.01/2021, 20.5.2021

Vireille tulo:

16.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi, Männistökuja 2 ja 4, liiketontti asumiseen ja liiketilaksi, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8556.

TIIVISTELMÄ

Lentävänniemen uuteen lähikeskukseen asuntoja 350 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrostalojen ja päivittäistavarakaupan rakentaminen Lentävänniemen kaupunginosan keskustaan. Asemakaava tuo alueelle noin 350 asukasta. Suunniteltu rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta raitiotielinjan vieressä. Nykyinen liikerakennus 1970-luvulta on tarkoitus purkaa. Uudet rakennukset sovitetaan nykyiseen rakennuskantaan ja Lentävänniemen alueen rakenteeseen.

Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Lentävänniemen keskustassa, ja se on laajuudeltaan 1,8 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää nykyisen liikekeskuksen, sen pohjoispuolisen tori- ja pysäköintialueen sekä katualueita. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2011, joka ei ole toteutunut.

Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden lähikeskuksen eli kerrostalojen, päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen rakentaminen raitiotie- ja bussipysäkkien viereen, tehokkaalle joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaava sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Asemakaava ja viereinen asemakaava numero 8939 eli kohde Lentävänniemen keskusta on merkitty kaavoitusohjelmassa 2024-28 vuodelle 2024.

Asuinkerrostalojen, kaupan ja pysäköintilaitoksen rajaamalla piha-alueelle sijoittuu isoja puita, oleskelualue ja hulevesien viivytysohjeita. Kerrostalojen kerrosluku on pääosin 8, maamerkinä toimivassa asuinrakennuksessa kerrosluku on 13. Korttelin eteläosaan ja Lielahdenkadun pohjoispuolelle on suunniteltu kaupunginosan keskuksen toimintoja kokoava aukio joukkoliikennepysäkkien ja kaupan viereen.

Uutta rakennusoikeutta noin 7 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Uuden asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus tontille on 17 200 k-m², josta asuinrakentamisen kerrosala on 15 000 k-m², liiketilojen kerrosala yhteensä 1 000 k-m² ja pysäköintilaitoksen kerrosala 1 200 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2,52$ laskettuna 17 200 k-m² mukaan. Asemakaava-

alueelle muodostuu yksi tontti ja kortteli. Muut alueet ovat korttelia ympäröiviä katualueita.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 7 000 k-m² nykyiseen asemakaavan nähden.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3.-6.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa. Asemakaavamuutoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kävelykierroksella 29.3.2023.

Vireilletulovaiheessa saatiin yhteensä molemmista asemakaavoista 7 kommenttia ja 12 yksityishenkilön mielipidettä. Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, rakentamisen sopeutumiseen alueen luonteeseen, rakennetun ympäristön vaikutuksiin ja sen arvojen muutoksiin, suunnitteluratkaisun kehittämiseen, aukion muotoiluun ja maantasokerrosten käsittelyyn. Melun torjunta ja ilmastovaikutukset tulee huomioida. Mielipiteissä toivottiin suunnitelmissa esitettyjen kerrostalojen madaltamista ja enemmän viheraluetta, oltiin huolissaan viihtyvyydestä. Toivottiin enemmän pysäköintialueita ja toisaalta ei haluttu niitä piha-alueelle.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa, molempien kaavojen yhteisessä, palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.1.-1.2.2024 samaan aikaan kuin viereinen asemakaavamuutos nro 8939. Asemakaavaan 8556 liittyvää palautetta saatiin seuraavasti: 6 kommenttia ja 8 yksityishenkilön mielipidettä. Kommenteissa kiinnitettiin huomiota liikennemeluun, ekologiaan yhteyksiin, kaupan huollon häiriöihin, asuntojen lämpenemiseen ja tuleviin katusuunnitelmiin. Mielipiteissä korostuivat rakentamisen liiallinen korkeus, massiivisuus ja asukasmäärä, näkymien menettäminen, ravintolan tai kahvilan tarve sekä isojen asuntojen toteuttaminen pienten sijaan. Lisäksi asukkaiden ja vieraiden pysäköintipaikkojen määrä nähtiin liian pienenä. Viheralueita toivottiin enemmän, torialuetta suuremmaksi sekä hulevesien ja tulvavesien huomiointia.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportissa. Hakijan esittämien uusien viitesuunnitelmien, palautteen ja päivitettyjen selvitysten pohjalta asemakaavaratkaisua on tarkennettu ja laadittu asemakaavan ehdotusaineisto.

Lentävänniemessä on käynnissä yleissuunnitelmatasoinen työ Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet, jonka selvityksiä on hyödynnetty osana tätä asemakaavaa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Korttelin rakentaminen edellyttää nykyisten verkostojen siirtämistä.

Toteuttamis- ja maankäytösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Lentävänniemen uuteen lähikeskukseen asuntoja 350 asukkaalle	3
Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut	3
Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle	3
Uutta rakennusoikeutta noin 7 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	12
1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö	13
1.1.5 Liikenne	17
1.1.6 Tekninen huolto.....	17
1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	18
1.1.8 Väestö ja palvelut	18
1.1.9 Maanomistus	18
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	19
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne	19
2.1.1 Mitoitus	19
2.1.2 Palvelut.....	20
2.1.3 Liikenne	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	21
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	21
2.3.1 Korttelialueet.....	21

2.3.2	Muut alueet.....	23
2.4	Nimistö.....	23
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.2.1	Ilmastovaikutukset.....	24
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	27
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	27
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	29
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	30
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	31
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	31
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	31
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	33
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	34
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	34
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	34
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	35
5.1	Kaupunkikuvallinen tarkastelu	36
5.2	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	37
5.3	Hulevesisuunnitelma	38
5.3.1	Rakentamisen aikainen vesien hallinta	38
5.4	Meluselvitys	39
5.5	Tärinä- ja runkomeluselvitys.....	39
5.6	Liito-orvaselvitys.....	40
5.7	Lepakkoselvitys.....	40
5.8	Katujen ja aukion yleissuunnitelma.....	40
5.9	Vesihuollon yleissuunnitelma	40
5.10	Kaupallinen selvitys	41

5.11	Kaavataloustarkastelu	41
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	42
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	42
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	43
6.3	Asemakaava	44
6.4	Kaupungin strategiat	46
6.5	Tonttijako	46
6.6	Pohjakartta.....	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	46
7.3	Toteutuksen seuranta.....	47
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	47
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	47

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa ja on laajuudeltaan noin 1,8 ha. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2011, jonka mukainen täydennysrakentaminen ei ole toteutunut.

Suunnittelualue käsittää ostoskeskuksen tontin, pysäköintialueen sekä yleisiä alueita, tori- ja katualueita. Asemakaava-alue rajautuu etelässä Pyhällönrannan puistoon ja rakennettuihin asuinkortteleihin. Pohjoisessa ja idässä asuintontteihin ja Pyhällönpuistoon. Lännessä kaava-alue ulottuu asuintontille, joka on nykyään pysäköintialuetta. Alueella on tullut vireille täydennysrakentamisen asemakaavamuuotos nro 8939 samaan aikaan kuin kyseessä oleva asemakaava nro 8556.

Ostoskeskus on tasakattoinen ja yksikerroksinen, kahdessa osassa toteutunut betonirakennus 1970-luvulta. Osalla suunnittelualueella on rakenteilla raitiotie, muuten ostoskeskus on lähes kokonaan ympäröity pysäköinti- ja huoltopiha-alueilla. Liikekeskuksen vieressä kasvaa muutamia koivuja.



Kuva 1. Viistokuva kesältä 2023. Etualalla raitiotielinjan työmaa. Kuva: Suomen ilmakeku Oy.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Suuri osa piha-alueesta toimii liikenne- tai pysäköintialueena. Liiketilojen itäpuolen pysäköintialueella

kasvaa melko kookkaita koivuja rivissä ja rakennuksen etelä- ja länsipuolella kasvaa muutamia koivuja. Luontoselvitysten mukaan alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

Maisemarakenne ja topografia

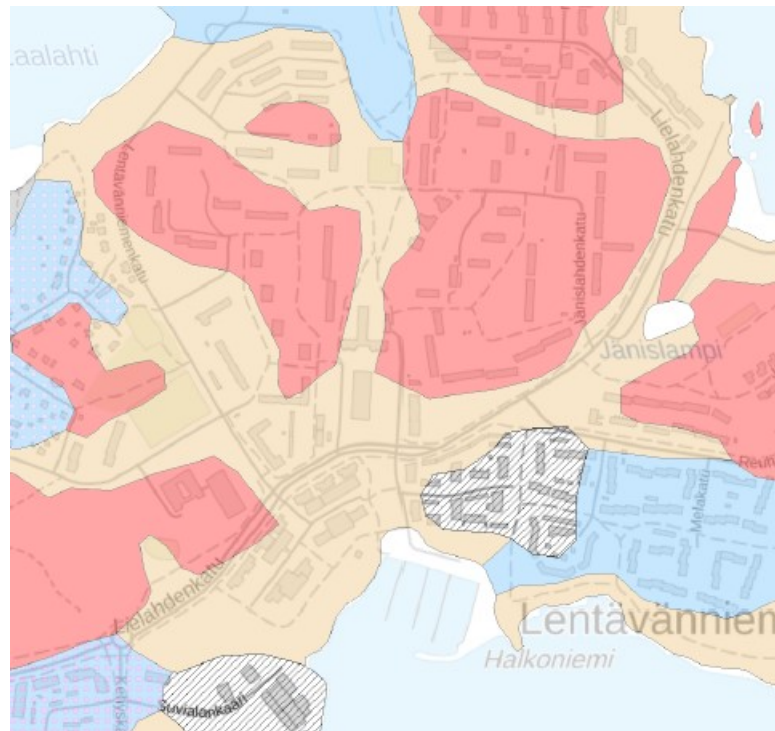
Lentävänniemen asuinalue sijaitsee Näsijärveen työntyvällä niemellä. Niemi on entinen Ancylusjärven n. 6800 eKr. aikainen saari. Niemen korkein alue, kallio-moreeniselänne on niin sanotusti vedenkoskematonta maa- aluetta. Ranta-alueiden alavammat savikot ovat entistä järvenpohjaa.

Asuinkorttelit ryhmittyvät kalliomoreeniselännteille, kerrostalot korkeimmille lakialueille ja rivitalot Siivikanlahden rannan puoleisille rinteille. Asutusalueiden väliin jää entinen lahdenpoukama, kapea laakso, johon sijoittuu keskeinen viheralue Pyhällönpuisto.

Asemakaava-alue on melko tasaista, maasto laskee hyvin loivasti etelään päin. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee noin 106,3–109 mmpy. Suunnittelualueen ympärillä on maaston korkeuksien vaihteluita, mm. koillispuolella iso kallioleikkaus. Alueelta aukeavat näkymät etelään Näsijärvelle Pyhällönrannan puiston kohdalta.

Maaperä ja pohjavesi

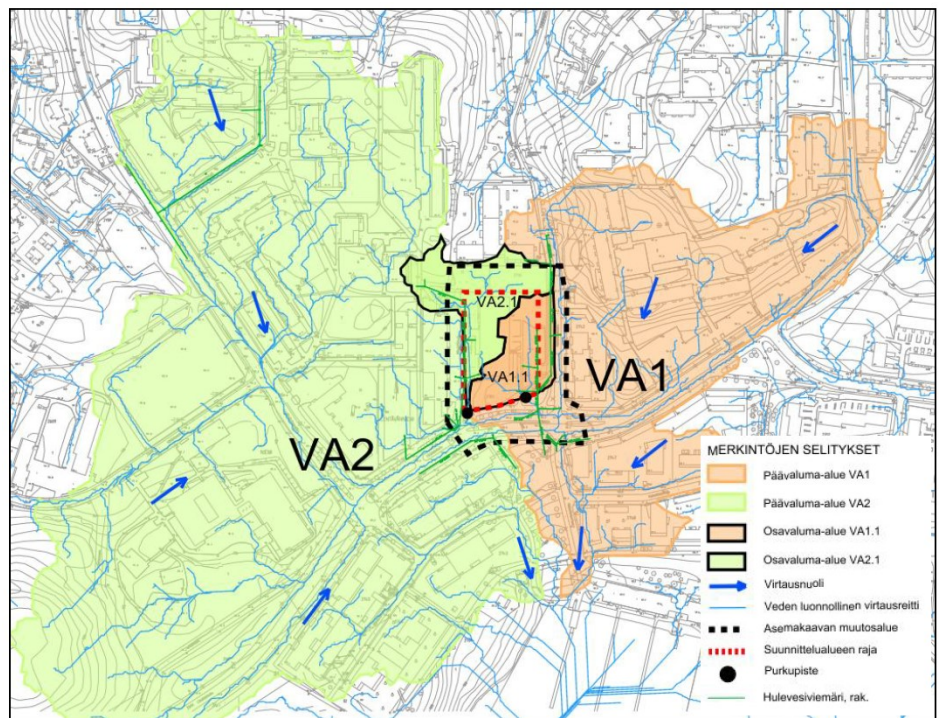
Asemakaava-alue on maaperäkartan mukaan pääosin hiekkamoreenia sekä alueen koilliskulma kalliomaata.



Kuva 2: Suunnittelualueen maaperä. Keltainen=hiekkamoreeni, punainen=kalliomaata.

Asemakaava-alueen lähin pohjavesialue sijaitsee Epilänharjulla, lähimmillään noin kahden kilometrin päässä.

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella, joka sijoittuu kahdelle isommalle valuma-alueelle. Suunnittelualueelle muodostuu kaksi osavaluma-aluetta VA1.1 ja VA2.1. Osavaluma-alueen VA1 koko on noin 0,6 ha ja VA2 koko on noin 0,8 ha. Hulevedet valuvat suunnittelualueelta etelään päin ja purkautuvat lopulta Halkoniemen satamaan, Näsijärveen. Alueen pintavaluntareitit ja valuma-alueet on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Pintavaluntareitit ja valuma-alueiden rajat. Kuva Ramboll Finland Oy.

Viherverkko



Kuva 4. Kantakaupungin yleiskaavassa on osoitettu ekologinen yhteys ja virkistysreitti eteläpohjoissuunnassa asemakaava-alueen itäreunan alueelle.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 5: Rakeisuuskartta Lentävänniemestä. Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa, nykyisen ostoskeskuksen kohdalla.

Lentävänniemi on rakentunut 1970-luvun alusta lähtien

Lentävänniemen historia ulottuu kivi- ja rautakaudelle asti ja oli ennen laajaa asuinrakentamista metsä- ja maatalousaluetta. Lielähti oli osa Ylöjärveä vuoteen 1950 asti, jolloin tehdyssä liitoksessa myös Lentävänniemestä tuli osa Tamperetta. Halkoniemenkadun itäpuolella on sijainnut Mäntylän torppa. Pyhällönpuiston kautta kulkeva puistoraitti on alkuperäinen väylä Mäntylän torpalla Suomensaaren torpalle.

Ensimmäinen asemakaava Lentävänniemeen valmistui vuonna 1966, ja koko niemi saatiin kaavoitetuksi vuonna 1974. Alueen ensimmäiset kerrostalot Vähäniemenkadulle valmistuivat 1967 ja seuraavat valmistuivat 1971 kaupan läheisyyteen. Uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta.

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Lentävänniemen alueen historiaa ja aluerakenteen arvoja on käsitelty tarkemmin asemakaavan selvityksessä Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (2023). Arvoja on kuvattu myös selvityksessä Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (2010). Asemakaava-alueella olevaa seurakuntasalia on käsitelty selvityksessä Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (2022). Asemakaava-alueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys vuona 2021. Kaavaselostuksessa on lainauksia näistä selvityksistä.

Aluerakenne

Lentävänniemen lähiö on esimerkki 1960-luvun suunnitteluihanteesta. Alueen rakenne on ns. keuhkokaavion mukainen, katuverkko on ulkoreunoilla, keskellä on puistoakseli ja myös kauppa. Toimintoja on jäsenelty omille alueille. Aluerakenteessa kerrostalot sijoittuvat puiston läheisyyteen siten, että jokaiselta tontilta on lyhyt jalankulkuyhteys sitä kautta alueen palveluihin. Lamellitalot sijoittuvat alueen pääkatujen suuntaisesti. Pistetalot sijoittuvat alueen keskiosaan ja osa rakennuksista maaston korkeille kohdille. Pyhällönpuisto on alueen keskellä olevassa laaksossa. Lentävänniemen rannat ovat rakentamattomia ja rantapuistossa on myös virkistysreitit.



Kuva 6: Asemakaava vuodelta 1966.

Korttelit ja rakennukset

Korttelit sijoittuvat avoimesti luontoon ja topografiaan sovittaen. Talojen maastollinen sommittelu ja avoin korttelirakenne toteuttavat metsälähiön mukaisia tavoitteita. Korkeat talot sijaitsevat maaston kukkuloilla, jolloin ne näkyvät maisemassa pitkälle ja vastaavasti asunnoista aukeaa näkymät maisemaan. Tontteja ja puistoja ei ole rajattu. Korttelit 2701 ja 2707 muodostavat alueen rakenteessa mielenkiintoisen sommitelman keuhkojen eteläosassa. Korttelien välissä on aikaudelleen tyypillinen ja arkkitehtonisesti edustava liikekeskus.

Alueen arkkitehtuurin arvot ovat pääosin aluerakenteessa, ei niinkään yksittäisissä rakennuksissa. Rakentamisen aikana korostui rakentamisen rationalisointi. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asunsa, julkisivumuutoksia on tapahtunut maalausten ja ikkunamuutosten seurauksena.

Lentäväniemen alueen arvot vuoden 2010 selvityksen, Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen, mukaan ovat alueellinen yhtenäisyys, paikallinen identiteetti, ympäristöarvot ja arkkitehtoniset arvot on arvioitu selvityksessä tasolle hyvä (asteikko puutteellinen, hyvä, erittäin hyvä).

Kantakaupungin yleiskaavassa suurin osa alueesta on määritetty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Keskustan ulkopuolisten asuinalueiden selvityksen jälkeen tehdyt muutokset ja vaikutukset alueen arvoihin

Liikekeskuksen pohjoispuolinen kerrostalo rakennettiin päiväkodin ja sen piha-alueen paikalle. Halkoniemenkadun itäpuolinen kerrostalo on rakennettu vanhalle pysäköintialueelle. Nämä 6–8-kerroksiset rakennukset on toteutettu vuoden 2011 asemakaavan mukaisesti vuosina 2013–15. Samassa asemakaavassa mahdollistettiin vuonna 2015 rakennettu, yksikerroksinen päiväkotipiha puistoalueelle Lentäväniemenkadun varteen.

Lielahdenkadun suoraa linjausta muutettiin pohjoisemmaksi Männistönkujan kohdalle vuoden 2014 asemakaavassa, jolloin rinnakkainen katu sekä puistokaistale ja Nottbeckinpolun itäpää poistuivat. Lielahdenkadun katualue ja puistokaistale tulivat osaksi asuin kortteleita ja Pyhällönrannan puistoa. Kortteleihin on rakennettu 5–6-kerroksiset kerrostalot vuosina 2018–2019.

Lentävänniemen keskustan ilmettä ovat muuttaneet edellä mainittu rakentaminen. Matala ostoskeskuksen alue rajautuu nyt voimakkaasti kerrostaloihin länsipuolta lukuun ottamatta. Lielahdenkadun linjauksen muutos pohjoiseen, sen eteläpuolinen rakentaminen sekä uusimpana raitiotien rakentaminen Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle ovat muuttaneet huomattavasti alueelle saapumisen näkymiä ja tunnelmaa. Väljä metsälähiö on muuttunut rakennetuksi lähikeskukseksi. Kaupunkikuva on muuttunut avoimesta tiiviimmäksi ja katumiljöö kaupunkimaisemmaksi, rakennusten rajaamaksi tilaksi. Pysäköintikentät hallitsevat edelleen ostoskeskuksen ympäristöä, mutta niiden määrä on vähentynyt. Viheralueiden ja metsiköiden sekä katualueiden määrä on myös vähentynyt.

Vuoden 2010 selvityksen jälkeen arkkitehtonisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen (punainen alue selvityskartalla) on tullut muutoksia vähäisesti, Lielahdenkadun päähän on valmistunut 4–8-kerroksinen kerrostalo ja Pyhällönpuiston viereen kerrostalon pohjoinen siipi. Muualla Lentävänniemen alueella aluerakenteen muutokset ovat olleet melko vähäisiä, alueen väljyys ja vehreys on säilynyt. Uudistunut keskusta-alue kestää täydennysrakentamista enemmän kuin kortteleiden vehreät sisäosat, jossa uuden rakentamisen tulee sopeutua hienovaraisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.



Kuva 7: Liikekeskus kaakon suunnasta. Kuva Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

Ostoskeskuksen rakennushistoria

Ostoskeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, RHS, (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021). Ostoskeskuksen 1. vaihe rakennettiin vuonna 1971 heti ensimmäisten kerrostalojen valmistuttua. Rakennuksen suunnitteli Keskus-Sato:sta Olavi Heikkilä sekä Matti Peltonen. Rakennus oli lähes neliönmuotoinen ja ajalleen tyypillinen tasakattoinen lähiön ostoskeskus. Sen eteläpuolella sijaitti hiekkapintainen pysäköintialue.

Toisessa vaiheessa rakennusta laajennettiin etelään vuonna 1976. Kolmas vaihe toteutui erillisenä Lentävänniemen ostoskeskuksen pohjoispuolelle. Siihen sijoittui aluksi myös päivittäistavarakauppa sekä päiväkotit. Kolmannen vaiheen liiketilat purettiin vuosien 2009–2014 asemakaavamuutoksen myötä.

Ostoskeskuksessa on toiminut sen valmistumisesta lähtien ruokakauppa. Rakennusta laajennettaessa siihen tuli myös posti ja pankki ja seurakunnan tiloja. Myöhemmin rakennuksessa toimivat mm. valokuvaamo, kukkakauppa, urheilutarvikeliike, ravintoloita, partio ja nuorisotoimi. Nykyään rakennuksessa toimii marketin lisäksi kahvila ja ravintoloita.

Ostoskeskus on kokenut lukuisia muutoksia vuosien saatossa. Alkuperäinen valintamyymälä oli suunnattu ja asemoitu koko Lentävänniemen asuinalueen varten. Ostoskeskus on kuitenkin hyvin tavanomainen ja valtakunnallisesti yleistä tyyppiä edustava rakennus. Alkuperäisen osan kaltaisia valintamyymälöitä on toteutettu Suomeen useille paikkakunnille, eikä ostoskeskuksen merkitys tyyppin yleisyys ja arkkitehtuuri huomioiden ole merkittävä. Toisen vaiheen laajennus on päätetty upottaa maastoon.

Rakennuksen suurimmat arvot näkyvät kulttuurihistoriallisena merkityksenä; alueen asukkaiden arkielämän näyttämönä ja vähittäiskaupan kehittämisessä. Asukkaille toiminnallista arvoa luovat rakennukseen sijoitetut palvelut. Alkuperäisistä toimijoista voidaan katsoa olennaisimmiksi sekä Keskon valintamyymälä, joka tullessaan alueelle oli uudentyypinen ja ajanmukainen ratkaisu, että seurakunnan lähipalvelu, joka on toiminut samoissa tiloissa rakennuksen toisen vaiheen laajentamisesta alkaen.

Rakennus on suurelta osin perusteellisen kunnostuksen tarpeessa. Rakennuksesta on laadittu kuntoarvio vuonna 2023. Männistökujan varrelle on tehty suurimmat muutokset julkisivuun myöhemmin asennettujen ilmastointikanavien ja katosten yms. teknisten lisäysten myötä.

Seurakuntakoti Talentin arvot

Seurakuntakoti Talentin arvoja on käsitelty Pirkanmaan seurakuntatalot -teemainventoinnissa v. 2022. Seurakuntatilat sisältäneet ostoskeskuksen laajennusosa valmistui vuonna 1976. Seurakuntakodin tilat suunnitteli arkkitehti Kai Lindberg. Seurakuntasalin lisäksi huoneistossa oli kolme kerhohuonetta, keittiö, toimisto ja eteisaula. Betonikivilaatoin päällystetyt sisäänkäyntiportaat ja pääsisäänkäynti sijaitsevat rakennuksen keskiosassa. Portaita rajaava betonikaide jatkuu liikekäytävän terassin kaiteena ja kellarikerroksen pihan pengerrysmuurina.

Seurakuntatilalla arvioidaan olevan rakennusperinteistä ja kirkkohistoriallista arvoa sekä ympäristöarvoa maisemallisesti keskeisellä sijainnilla. Kohde on luokiteltu kolmiportaisella arvottamisasteikolla luokkaan 2 Merkittävä. On ollut edellä aikaansa oleva ratkaisu sijoittaa seurakuntakoti osaksi liikekeskusta. Rakennuksena edustaa aikakauden pienimittakaavaista lähiöostoskeskusta, ns. betonibrutalismia, lähiöideologiaa ja aluerakentamista ja on pääpiirteissään säilynyt alkuperäisessä ulkoasussaan. Vähäeleiset, tarkoituksenmukaiset seurakuntatilat ovat pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan. Rakennus muodostaa aikakauden kerrostuman muuntuvalle kerrostaloalueelle. Tässä kohdetta on tarkasteltu pääsääntöisesti seurakuntakodin näkökulmasta ja kaupunkikuvallisesti koko rakennusta.

1.1.5 Liikenne

Suunnittelualueen pääkatuna toimii Lielahdenkatu, joka kytkee kaupunginosan Lielahden palveluihin ja Paasikiventiehen. Lielahdenkadulla iltapäivän huipputunnin liikennemäärät olivat huhtikuun 2023 laskentojen mukaan 461 ajoneuvoa Halkoniemenkadun ja Männistönkujan välissä ja 526 ajoneuvoa Lentävänniemekadun ja Männistönkujan välissä.

Alueelta liikennöi keskustaan nykyisin kolme bussilinjaa (9, 12, ja 19) ja TAYS:n kautta Linnainmaalle ja Hervantaan yksi linja (38). Pysäkki sijaitsee ostoskeskuksen eteläpuolella, Lielahdenkadun varressa, Halkoniemenkadun ja Männistönkujan väissä. Raitiotie on rakennettu ja liikennöinti suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2025. Raitiotiepysäkit ovat Lielahdenkadulla ja Pyhällönpuistossa. Läntinen linjasto 2024-suunnitelman mukaan raitiotien lisäksi Lentävänniemestä kulkisi yksi bussi Keskustorille (20) ja kaksi linjaa (22A ja 22B) Lielahden.

Lielahdenkatua pitkin kulkee vaiheleiskaavan mukainen pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Halkoniemenkadulla kulkee raitiotiesuunnitelmien mukaan yhdistetty kävely- ja pyörätie molemmin puolin katua ja edelleen Pyhällönpuistoa pohjoiseen.

1.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueella kulkee vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto. Verkostoja on tarpeen siirtää korttelirajojen muuttuessa. Raitiotien rakentamisen yhteydessä verkostoja on siirretty myös.

Kaukolämpöputket kulkevat Lielahdenkadun eteläreunassa, Halkoniemenkadun itäreunassa sekä kiinteistön pohjoisosassa sen alueella ja korttelin reunassa.

1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan korttelialueen eteläreunassa Lielahdenkadun liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 55 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan ei korttelialueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

1.1.8 Väestö ja palvelut

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Lentävänniemen kaupunginosan (tilastoalue) asukasmäärä on noin 5300 asukasta (2023). Vuonna 1990 Lentävänniemessä asui 5015 asukasta. Vuonna 2009 asukkaita oli enää 4201. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenee alueella ilman uutta rakentamista. Yksin asuvien ja ikäihmisten suhteellinen osuus kasvaa. Tampereen väestösuunnitteen 2022 mukaan Lentävänniemen asukasluvu kasvaisi vuoteen 2040 mennessä muutamalla sadalla asukkaalla nykyisestä.

Lähin koulu sijaitsee korttelin päässä länteen päin. Lentävänniemen koulu on rakennettu kahdessa osassa 1970-luvulla. Lentävänniemen koulussa on noin 400 oppilasta 1–6-vuosiluokilla. Koulussa järjestetään aamu- ja iltapäiväkerhotoimintaa ja koulupäivän jälkeisiä Lupa Harrastaa -ryhmiä. Rakennuksen on tarkoitus jatkossa toimia pienten lasten yksikkönä eli 0–2 luokat ja päiväkotit). Lähin päiväkotit, yksityinen päiväkotit, sijaitsee suunnittelualueen läntisessä naapurikorttelissa.

Kansalaistalo Mansikkapaikassa, osoitteessa Männistökuja 4, toimii korttelikerho / lähipalvelukeskus, jossa on ruokailumahdollisuus ja korttelikerhotoimintaa. Toimintaa ylläpitää Kansalaistalo Mansikkapaikka ry.

Lähimmät terveystalvelut ja kirjasto sijaitsevat Lielahdessa, noin 2,5 km päässä. Asemakaava-alueella sijaitsevassa Lentävänniemen liikekeskuksessa toimii kaupallisia palveluita mm. K-market Lentävänniemi ja ravintolapalveluita. Kaupallisten palvelujen osalta Lentävänniemen alue tukeutuu voimakkaasti Lielahden palveluihin.

1.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa eli nykyisen korttelin 2701–14 omistaa Kiinteistö Oy Lentävä. Muutoin alue on kaupungin omistuksessa eli tonttia ympäröivät yleiset alueet ja pysäköintialue (LPA).

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelma, laadittu vuonna 2020, on täydennysrakentamisen kokonaissuunnitelma, jossa maankäytön kehittämisen tavoitteita ja mahdollisuuksia sovitettiin yhteen. Yleissuunnitelmassa on esitetty alueen uudistamisen keskeiset kaupunkikuvalliset ideat, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen periaatteet, rakentamisen määrä sekä eri toimintojen sijoittelu.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan toteutuessa syntyy Lentävänniemen keskustaan kokonaan uusi rakenne. Neljä kerrostaloa, joista yhdessä tornimainen rakennusmassa, matala kaupan rakennus ja pysäköintilaitos rajaavat keskelleen asukkaiden yhteisen sisäpihan. Asuinkerrostalot ovat 8–13-kerroksisia. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 17 200 k-m².

Rakennusten eteläpuolelle, Lielahdenkadun varteen, muodostuu kaupunginosan aukio, Lentävänniemenaukio. Liiketilat avautuvat torimaiselle alueelle, jonka eteläreunaan on suunniteltu puurivi. Autojen pysäköinti sijoittuu kokonaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kaupan edustalle sijoittuvaa pientä pysäköintialuetta.

Korttelin rajat muuttuvat nykyisestä lukuun ottamatta pohjoista kiinteistörajaa. Korttelia ympäröivät katualueet. Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle on rakennettu raitiotie, Männistönkuja kiertää korttelia pohjois- ja länsipuolelta.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle sijoittuvan tontin uusi koko on 6 819 m². Nykyinen tontti on kooltaan 7 573 m² eli tontti pienenee 754 m².

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 17 200 k-m². Asuinrakentamiselle on siitä osoitettu 15 000 k-m², liikeliloille yhteensä 1 000 k-m² ja pysäköintilaitokselle 1 200 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2,52$.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 7 000 k-m². Liiketilöiden määrä vähenee yhteensä nykyiseen asemakaavaan verrattuna noin 1 500 k-m².

Purettava liikerakennus on kooltaan 2 415 k-m².

Korttelin uudeksi asukasmääräksi arvioidaan noin 340 asukasta (45 k-m²/asukas). Nykyisin korttelissa ei ole asukkaita.

Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus
asuinrakentaminen, sisältäen yhteistilat	15 000
päivittäistavarakauppa	820
kivijalkaliiketila	180
pysäköintilaitos	1 200
Tontin kokonaisrakennusoikeus yht.	17 200

2.1.2 Palvelut

Korttelialueelle on varattu tilaa päivittäistavarakaupalle ja katutason liikekilalle yhteensä 1 000 k-m². Päivittäistavarakaupan tiloja tulee rakentaa vähintään 820 k-m² ja muuta liiketilaa vähintään 180 k-m².

2.1.3 Liikenne

Männistönkujalle on laadittu kadun ja aukion yleissuunnitelma. Siinä Männistönkuja ulottuu Halkoniemenkadulta Lielahdenkadulle kiertäen korttelin, mutta kadun keskivaiheilla ajorata on yksisuuntainen. Männistönkuja liittyy Lielahdenkatuun suuntaisliittymällä. Asukkaiden autoliikenteen liittymät kortteliin ovat Halkoniemenkadulta pysäköintilaitoksen suoraan ylemmälle kannelle ja rampilla alas maanalaiseen laitokseen. Jätehuollon liittymä on suunniteltu korttelin keskivaiheilta ja kaupan huoltoajo korttelin lounaiskulmasta.

Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle on rakennettu raitiotie. Aukion eteläreunassa on bussipysäkki ja raitiotiepysäkki jää aukion lounaispuolelle. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on suunniteltu reittejä korttelin ympäri sekä yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja aukiolle.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa alueen rakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena oli luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Suunnittelualueelle on syntyvässä liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on tarpeen selkiyttää. Huomioon otetaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen

Asemakaavassa määrätään rakentamistavasta, rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamista tontilla ja yleisillä alueilla. Asemakaavan oheismateriaalina ovat viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma, joissa kuvataan rakentamisen tavoitteita.

Uudet asuinrakennukset muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden Lentävänniemen keskustaan. Maamerkinä kohoaa kapea tornimainen kappale ja muut kahdeksankeroksiset rakennusmassat noudattelevat olevien naapurirakennusten ja länsipuolelle suunniteltujen kerrostalojen korkeuksia.

Asemakaavamääräyksessä aukio kaupan edustalla on määrätty toteutettavaksi korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Liiketilat tulee sijoittaa katuaukioiden yhteyteen. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Torialueeseen rajautuvat julkisivut on merkitty kaupunkikuvan kannalta merkittäviksi.

Katualueiden toimivuus ja eri kulkumuotojen reitit

Katualueiden ja aukion yleissuunnitelmassa esitetään tavoitteet yleisten alueiden toteuttamiselle. Männistönkujan varrella kulkee molemmin puolin ajorataa reitit jalankulkijoille. Kaupan edusta on turvallista kävelyaluetta. Katualueille on suunniteltu erilaisia oleskelupaikkoja sekä kasvillisuutta, puita ja pensasistutuksia. Ajoradat ja pysäköintialueet on suunniteltu jäsenyntyneiksi.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinät ja määräykset

Asemakaavamerkinät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AL-kortteli

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) rakennukset saavat olla korkeintaan 8-kerroksisia, lukuun ottamatta tornimaista 13-kerroksista kerrostaloa korttelin kaakkoiskulmassa. Päivittäistavara kaupalle on varattu yksikerroksinen rakennus tontin eteläosaan, osittain lounaiskulmaan sijoittuvan asuinkerrostalon alle.

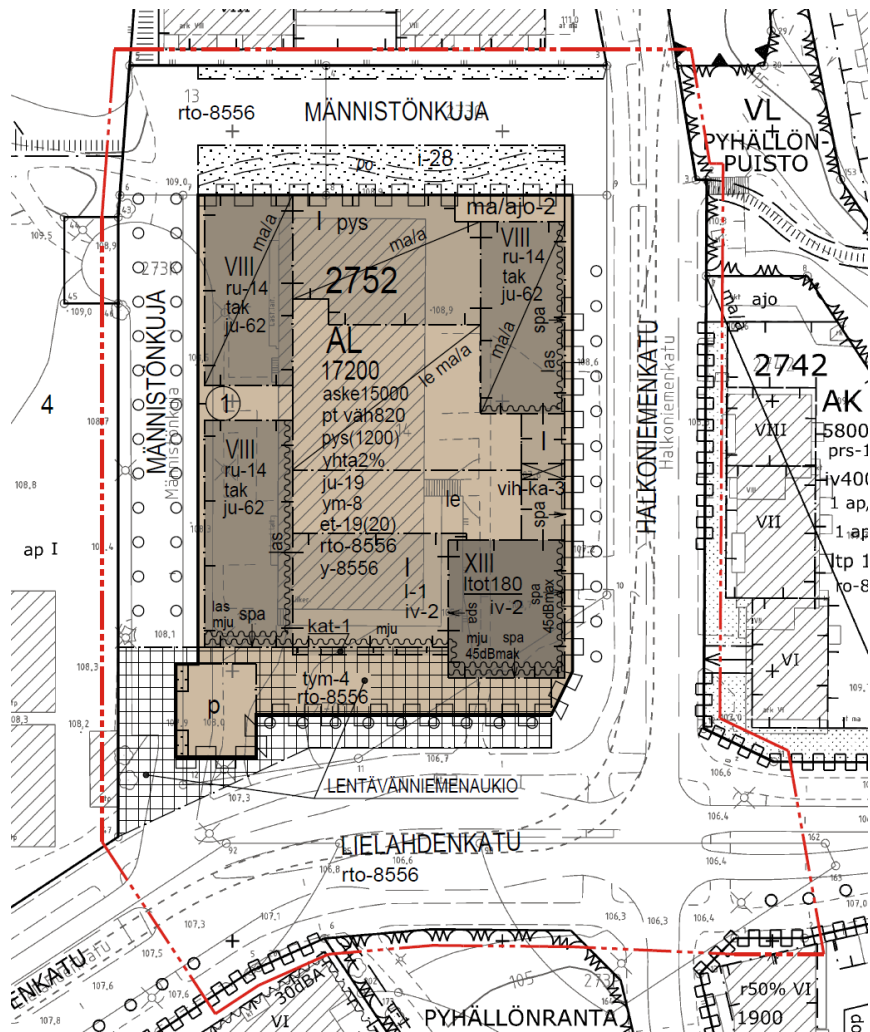
Asuntojen pysäköinti on sijoitettu tontin pohjoisosaan pysäköintilaitokseen. Laitos rajautuu tontin pohjoisrajaan. Maan päällä

laitos on yksikerroksinen, sijoittuen osaksi kahden kerrostalon maantasokerrokseen. Yksi pysäköintikerros sijoittuu maan alle ja osittain myös pihakannen alle. Maan alle kuljetaan Halkoniemenkadulta ramppia pitkin ja rampin vierestä on sisääkäynti maanpäälliseen kerrokseen.

Rakennukset rajaavat keskelleen asukkaiden yhteisen autottoman sisäpihan, joka sijoittuu pohjoisosastaan autokannen päälle.

Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ulkoasusta, mm. julkisivumateriaalista on asemakaavassa annettu myös määräyksiä.

Rakennusten eteen jäävä aukion osa ja sen osana pysäköintialue kuuluvat tonttiin. Alue on suunniteltu osaksi Lentävänniemen keskustan uutta torimaista kokonaisuutta, jonka muodostavat edellä mainittu aukion osa ja viereiset katualueet.



Kuva 8: Ote asemakaavakartasta. Punaisella pistekatkoviivalla kaava-alueen raja.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset muuttuvat nykyisestä. Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle on rakennettu raitiotielinja. Muille asemakaava-alueen katualueille on laadittu yleissuunnitelma.

Männistönkujan nykyisin päättyvää katua jatketaan itään korttelin pohjoispuolella itään Halkoniemenkadulle asti. Korttelin pohjoispuolelle on suunniteltu ajoradan ja kävely- ja pyörätien lisäksi istutettavia alueita sekä hiekkapintainen kävelytie. Männistönkujan koko matkalle on tarkoitus rakentaa pysäköintiruutuja ja istuttaa katupuita.

Lielahdenkadun pohjoispuolelle ja tulevan kaupan eteen muodostetaan aukio, Lentävänniemenaukio, jonka eteläreuna ja puurivi ovat katualueen osaa. Aukion pohjoisosa ja pysäköintialue ovat osa korttelialuetta. Katupuiden ympärille on suunniteltu rungon kiertäviä penkkejä. Aukiolle sijoitetaan myös pyöräpaikkoja. Aukiota koskee määräys torimaisesta alueen osasta, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

Männistönkujalle, Halkoniemenkadulle ja Lentävänniemenaukiolle on suunniteltu istutettavan katupuita, jotka toimivat pohjoiseteläsuuntaisen ekologisen yhteyden vahvistuksina.

2.4 Nimistö

Alueen nykyiset kadunnimet säilyvät. Männistönkujan nimi jatkuu kulman yli myös uudelle pohjois- eteläsuuntaiselle kadulle. Lielahdenkadun pohjoispuolinen aukio nimetään Lentävänniemenaukioksi.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusi rakentaminen mahdollistaa uuden Lentävänniemen keskustan rakentumisen. Asuntoja rakennetaan lisää ja päivittäistavara- ja palvelutilat säilyvät, mutta liiketilojen määrä kokonaisuutena vähenee.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet parantuvat ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Autoton ja aktiivinen elämäntapa on mahdollista. Kävely- ja pyöräily on erotettu autoliikenteestä, mikä lisää turvallisuutta.

Uudisrakentaminen vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuinympäristöön, voimakkaimmin naapuritalojen asukkaisiin. Lähipalveluiden on mahdollista säilyä ja kehittyä alueella, jossa raitiotie- ja bussipysäkit vieressä. Julkinen ulkotila jäsentyy, laajat pysäköintikentät poistuvat ja näkymät muuttuvat. Toisaalta näköalat heikkenevät, kun uudisrakennukset peittävät osittain nykyisistä asunnoista avaraa maisemaa. Toisaalta ne voivat osittain parantua ympäristön muuttuessa viimeistellymmäksi ja varsinkin korttelin pohjoispuolella nykyistä vehreämmiksi.

Asemakaavassa annetaan liikennemelulta suojaavia melumääräyksiä. Asuinpihat on mahdollista toteuttaa melulta suojaan, mutta Lentävänniemenaukio jää melualueelle eikä kannusta siten pitkäaikaiseen oleskeluun. Aukiolle istutettavat puut varjostavat toria paahteelta. Männistönkujan katualueelle merkityt istutettavat alueet ja yleissuunnitelmassa esitetyt penkit mahdollistavat melulta suojaisan oleskelupaikan asukkaille korttelin pohjoispuolella.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen sekä rakennusten rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja mahdollisesti jonkin verran louhintaa. Osa pysäköintihallista sijoittuu maan alle.

Kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys ja kaavassa annetaan määräyksiä aiheesta, myös rakentamisen aikaisesta vesien käsittelystä.

3.2.1 Ilmastovaikutukset

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu ehdotusvaiheessa uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla ja tulokset on koostettu Päästölaskenta-nimiseen selvitykseen.

Planect -työkalulla arvioitiin kokonaisuudessaan muutosten lisäävän hiilijalanjälkeä noin 13 180 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 16,7 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Tontin ja talonrakentamisen päästöt muodostivat pääosan päästöistä (80 %).

Luonnosvaiheessa nykyisen rakennuksen purkamisesta aiheutuvat päästöt ja yleisten alueiden rakentamisen hiilijalanjälki arvioitiin kaavatalouslaskennan yhteydessä.

Purkamisella saavutettava uusi tehokkaampi rakentaminen tehokkaalle joukkoliikennevyöhykkeelle vähentää liikkumistarvetta. Asemakaavamuutos täydentää ja tehostaa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvaa lähipalveluiden säilymistä mahdollisuuksia kaupunginosan keskuksessa. Kaupunkimainen rakentaminen tukee raitiotien alueelle mukanaan tuomaa joukkoliikennettä suosivaa elämäntapaa. Laadukkaat kävely- ja pyöräily-ympäristöt sekä asuminen aivan joukkoliikenteen vieressä mahdollistavat autottoman liikkumisen ja lähipalveluiden helpon käytön.

Asumisen ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen samaan kortteliin mahdollistaa kaupan lauhde- ja kompressorilaitteiden hukkalämmön käytön asuinrakennusten lämmitykseen ja veden lämmitykseen. Kortteli on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Puiden määrä kokonaisuutena pysyy suunnilleen samana. Olemassa olevat koivut joudutaan kaatamaan, mutta kaduille, aukiolle ja piha-alueelle istutetaan uusia puita.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kokonaisuutena suunnittelualueen vehreyden määrä kasvaa nykytilanteesta. Nykyiset liikekeskuksen eteläpuolisen muutamia koivut, länsipuolella oleva koivurivi sekä pari koivua Männistökujan varressa poistuvat rakentamisen alta. Raitiotien suunnitelmissa ja kadun ja aukion yleissuunnitelmassa katujen varsille ja aukiolle esitetään katupuita. Ne ovat osa pohjoiseteläsuuntaista ekologista yhteyttä. Rakennusten sisäpihalle toteutetaan viherkerroinlaskelman mukaisesti puita ja muuta kasvillisuutta. Piharakennusten katoille istutetaan kasvillisuutta.

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

Kaupunkirakenne tiivistyy kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää uusille kasvullisille paikoille rakentamista. Raitiotielinjan, raitiotie- ja bussipysäkin sekä nykyisten infran verkostojen välittömässä läheisyydessä asutuksen lisääminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenisi alueella ilman uutta rakentamista.

Kaupan sijainti säilyy samassa paikassa alueen rakenteessa. Liiketilojen määrä vähenee arviolta n. 200 k-m² tässä korttelissa, mutta tilat muuttuvat nykyaikaisemmiksi. Laskelmassa ei ole mukana seurakunta- tai nuorisotiloja.

Rakenteen tiivistäminen, asukasmäärän kasvu, laajat liiketilat ja aukion rakentaminen liikenteen solmupisteeseen tukevat uudenlaisen Lentävänniemen keskustan syntymistä samaan paikkaan kuin nykyisin.

Asukasmäärän kasvaessa myös liikennemäärät kasvavat, samoin joukkoliikenteen käyttäjämäärä. Raitiotie on rakennettu ja liikennöinti alkaa vuoden 2025 alussa. Katujen ja aukion yleissuunnitelmassa on esitetty liikenneverkollisia muutoksia. Liiketoille osoitettujen autojen pysäköintipaikkojen määrä vähenee, mutta liiketilojen saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävely-ympäristön laatu paranevat.

Alueelle toteutetaan kävely- ja pyöräreitit katujen varsille kattavaksi verkostoksi. Jalankulkuympäristö jäsentyy helposti hahmotettavaksi. Alueelta on sujuvat kävely- ja pyöräreitit Lielahteen.

Asemakaavan mukainen rakennusten ja raitiotien rakentaminen perustuvat kortteli- ja katualueiden rajojen muutokseen kaavakartalla. Myös nykyisiä vesihuollon ja kaukolämmön verkostoja siirretään uusiin paikkoihin katualueella ja tontilta katualueelle.



Kuva 9: Leikkaus pohjoisetelä-suunnassa. Kuva: Sweco Finland Oy.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö



Kuva 10: Näkymä kohti Lentävänniemenaukiota. Kuva: Sweco Finland Oy.

Kaupunkikuva muuttuu matalasta ja avoimesta kaupunkimaisemmaksi, kun nykyinen liikekeskus Lentävänniemen keskustassa puretaan ja laajat jäsentymättömät pysäköintialueet muuttuvat kaupan edustan urbaaniksi aukioksi sekä vilkkaaksi kohtaamispaikaksi. Voimassa olevan kaavan mukainen torialue siirtyy syrjäiseltä sijainniltaan Lielahdenkadun varteen. Täydennysrakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan lähiympäristön kerrostaloasutukseen. Uudet korkeat rakennusmassat sijoittuvat korttelin kulmiin avoimena korttelirakenteena. Lähestyttäessä Lentävänniemen keskustaa, korkein rakennus toimii aukion viereisenä maamerkinä. Uusi muodostuva aukio säilyttää nykyisessä kaupunkirakenteessa olevan avaran kohdan. Aukiota rajaa matala kaupan rakennus, muistumana matalasta ostoskeskuksesta.

Uusi rakentaminen on samaa kokoluokkaa kuin nykyiset rakennukset kaava-alueen ympärillä lukuun ottamatta 13-kerroksista rakennusosaa. Uusi rakentaminen ei aiheuta merkittäviä maisemallisia vaikutuksia lukuun ottamatta korkeinta kapeaa tornimaista rakennusta, joka näkyy Näsijärvellä. Katunäkymät ja näkymät nykyisistä asunnoista muuttuvat huomattavasti.

Korttelin pohjoisreunaan sijoittuva pysäköintilaitos hallitsee jalankulkijan katu ympäristöä. Asemakaavassa määrätään, että julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Katualueelle osoitettu alue, johon tulee istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta, pehmentää puoliavoimen pysäköintilaitoksen seinän ilmettä. Männistönkujan katualueelle merkityt istutettavat alueet ja suunnitellut penkit mahdollistavat melulta suojaosan oleskelupaikan korttelin pohjoispuolella.



Kuva 11: Näkymä kohti tulevaa Lentävänniemenaukiota syksyllä 2023. Kuva: Tampereen kaupunki.

Asemakaavaa varten laadituissa viitesuunnitelmassa ja kaupunkikuvallisessa tarkastelussa esitetään 3D-näkymäkuvia uudisrakentamisesta katutasolta ja ilmasta, joiden avulla vaikutuksia kaupunkikuvaan on arvioitu. Suunnittelualue sijoittuu lähelle paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja suunnitelmien vaikutuksia on kuvattu myös Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset -selvityksessä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alueen ympäristön ja arvojen muutoksia ennen kyseessä olevan asemakaavan esittämiä muutoksia, on kuvattu kappaleessa 1.1.3. Rakennettu ympäristö.

Lentävänniemen keskustan ilme on vähitellen muuttunut eikä enää muistuta alkuperäistä hyvin avaraa metsälähiötä. Lentävänniemen keskustan ilmettä ovat muuttaneet uudet asuinkerrostalot ja päiväkotit. Matala ostoskeskuksen tontti rajautuu voimakkaasti kerrostaloihin länsipuolta lukuun ottamatta. Lielahdenkadun linjauksen siirto, sen eteläpuolinen rakentaminen ja uusimpana raitiotien rakentaminen ovat muuttaneet voimakkaasti alueelle saapumisen näkymiä. Väljä metsälähiö on rakentunut tiiviimmäksi alueen keskukseksi. Kaupunkikuva on muuttunut avoimesta tiiviimmäksi ja katumiljöön kaupunkimaisemmaksi, rakennusten rajaamaksi tilaksi.

Asemakaavassa esitetty rakentaminen ei muuta merkittävästi aluerakenteen arvoja. Rakennuskanta on muuttunut vuosien aikana vähitellen ostoskeskuksen ympärillä. Korttelirakenne ja kaupan keskeinen sijainti säilyy asemakaavamuutoksessa ennallaan. Vireillä olevissa asemakaavoissa suunniteltu rakentaminen sijoittuu vähäiseltä osin arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden alueelle.

Nykyisen ostoskeskuksen ja Lentävänniemen liikenneratkaisu on aikanaan perustunut autoilulle. Rakenteilla oleva raitiotie muuttaa voimakkaasti alueen toiminnallista luonnetta. Ostoskeskuksen tilat ja ulkotilat eivät ole enää kaikilta osin tavoitteiden mukaisia ja rakennus vaatisi mittavia korjauksia. Purkaminen vähentää alueen alkuperäistä 1970-luvun rakennuskantaa. Ostoskeskukseen ja seurakuntatiloihin liittyvät selvityksissä tunnistetut arvot häviävät. Rakennuksella ei kuitenkaan ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena. Purkaminen mahdollistaa kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä kaupunginosakeskuksen asutuksen tiivistämisen raitiotien varressa.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Lentävänniemen keskustan vahvistaminen täydennysrakentamisella ja asukasmäärän lisäyksellä turvaa palveluiden säilymistä alueella. Liike- ja palvelutilojen määrä ja kerrosala vähenevät nykyisestä, mutta tilat muuttuvat nykyaikaisemmiksi. Asemakaavassa on osoitettu tilat päivittäistavarakaupalle ja kivijalkaliikelle vilkkaan joukkoliikenteen solmupisteen läheisyyteen. Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

Tehdyn alustavan kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen ja viereisen asemakaavamuutoksen edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen ovat noin 0,6 miljoonaa euroa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

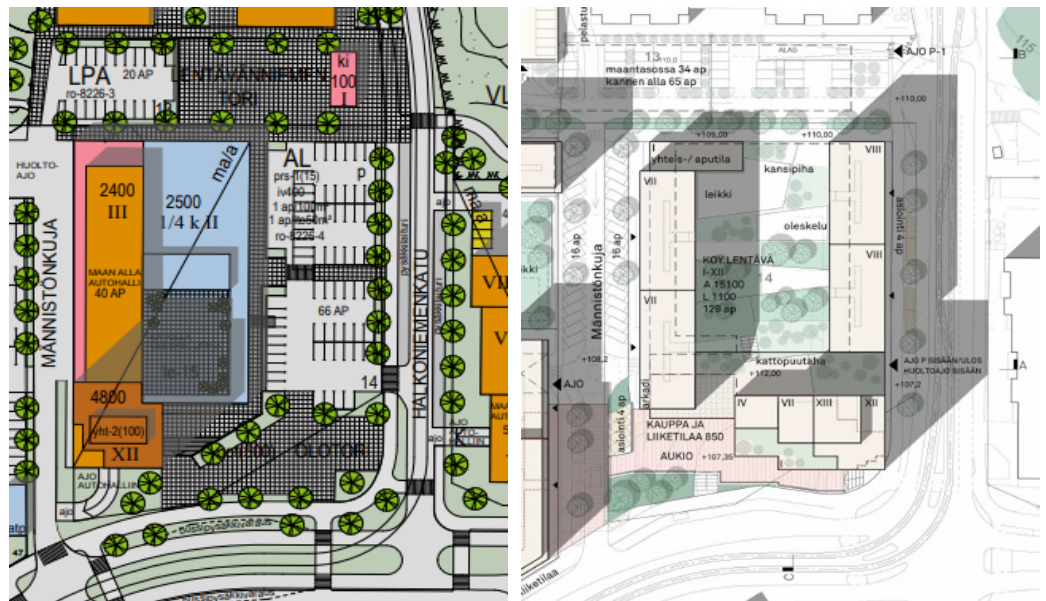
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.3.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Suunnittelualueelle on syntymässä liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on tarpeen selkiyttää.

Kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024–28 Lentävänniemen keskustan asemakaavoille osoitettiin yhteensä 30 000 k-m² asuinkerrosalaa ja 1300 k-m² muuta kerrosalaa.



Kuva 12 ja 13: Ote voimassa olevan asemakaavan havainnekuvausta vasemmalla ja oikealla ote Lentävänniemen yleissuunnitelmasta.

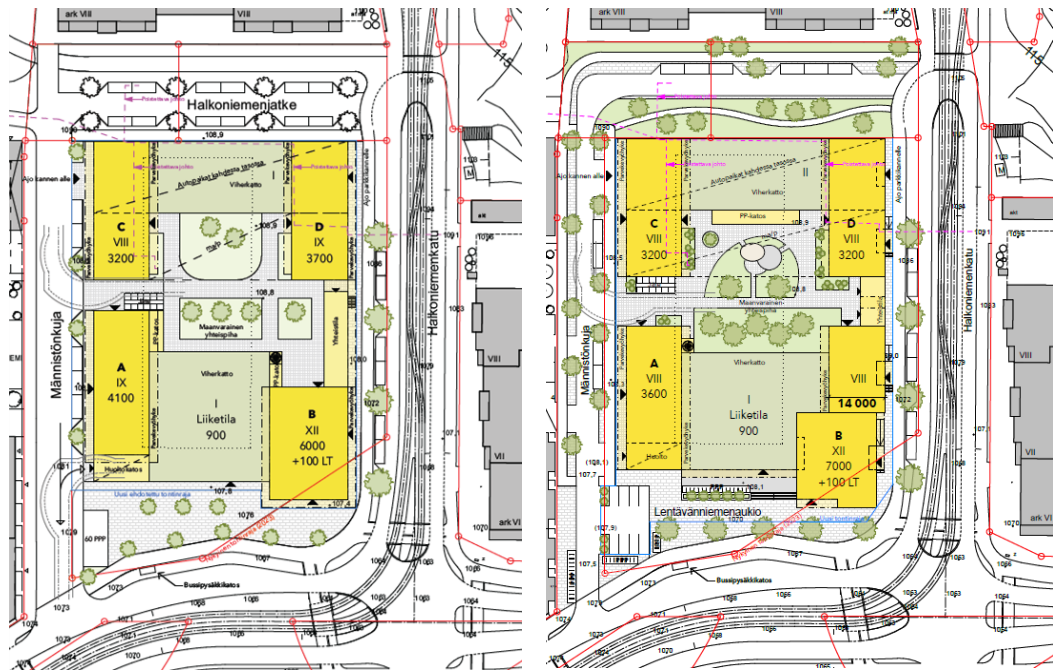
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lentävänniemen keskustassa on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja jo ennen asemakaavaprosessia ja asemakaavan laatimisen aikana. Nykyisen ostoskeskuksen säilyttävää tai osittain säilyttävää vaihtoehtoa ei ole tarkemmin tutkittu tämän asemakaavan yhteydessä,

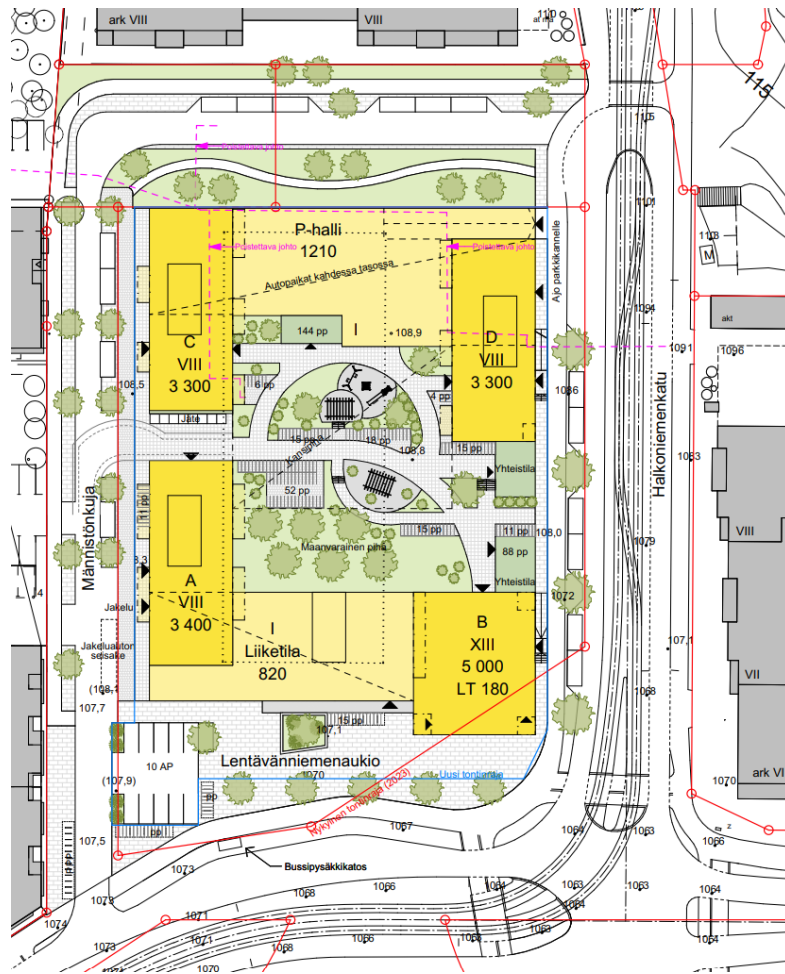
mutta voimassa oleva asemakaava perustuu liikerakennuksen säilyttävään ja aluetta täydentävään ratkaisuun. Asemakaavaa ei kuitenkaan nähdä toteutuskelpoisena. Perusteena ovat kuntotutkimuksessa osoitetut suuret korjaustarpeet sekä rakennuksen kantavuus lisärakentamisen osalta. Raitiotiepysäkkien vieressä oleva laaja pintapysäköintialue ei ole myöskään tarkoituksenmukainen ratkaisu.

Rakennuksen säilyttäminen vaikeuttaisi siis raitiotielinjan varren kehittämistä ja kaupunkirakenteen täydentymistä kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää uusille kasvullisille paikoille rakentamista. Rakennuksella ei ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena. Lentävänniemen keskustan rakenne on muuttunut merkittävästi suunnittelualueen ympärillä.

Vuonna 2020 laadittiin Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaa, jossa tutkittiin vaihtoehtoja täydennysrakentamisen tavalle. Valmisteluvaiheessa asemakaavaratkaisua kehitettiin asemakaavan aloitusvaiheesta siten, että se noudattaa paremmin alueelle tyyppillistä rakennustypologiaa ja sopeutuu paremmin lähiympäristönsä.



Kuva 14 ja 15: Asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelma vasemmalla ja oikealla valmisteluvaiheen viitesuunnitelma.



Kuva 16: Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma.

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa kehitettiin edelleen siten, että rakennusmassaa kokonaisuudessaan vähennettiin ja muotoiltiin uudelleen, jolloin piha-alue väljeni.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa. Asemakaavoittajat olivat tavattavissa keskiviikkona 29.3.2023 Kansalaistalo Mansikkapaikassa. Suunnittelualueilla pidettiin lisäksi kävelykiertä. Tilaisuuteen osallistui noin 80 asukasta. Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 12 yksityishenkilön mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.1.-1.2.2024 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa. Asemakaavoittajat olivat tavattavissa keskiviikkona 24.1.2024 Lentävänniemen koululla. Tilaisuuteen osallistui noin 80 asukasta. Valmisteluvaiheessa saatiin 6 kommenttia ja 8 yksityishenkilön mielipidettä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelmaa on kehitetty palautteen ja selvitysten pohjalta, ehdotusvaiheessa rakentamisen määrää on kokonaisuudessaan vähennetty. Suunnitelmaa on ei vaiheissa kehitetty mm. rakennusten muodon ja kerroslukujen osalta. Asemakaavassa on annettu näihin liittyviä määräyksiä.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa.

Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 12 mielipidettä. Kommentteja antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kaupunkikuvatoimikunta, Ympäristönsuojelu, Terveysterveystoimikunta, Viheralueet ja hulevedet sekä Tampereen Raitiotie Oy. Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, rakentamisen sopeutumiseen alueen luonteeseen, rakennetun ympäristön vaikutuksiin ja sen arvojen muutoksiin, suunnitteluratkaisun kehittämiseen, aukion muotoiluun, ja maantasokerrosten käsittelyyn. Melun torjunta ja ilmastovaikutukset tulee huomioida. Mielipiteissä toivottiin suunnitelmissa esitettyjen kerrostalojen madaltamista ja enemmän viheraluetta, oltiin huolissaan viihtyvyydestä. Toivottiin enemmän pysäköintialueita ja toisaalta ei haluttu niitä piha-alueelle.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa valmisteluvaiheen palautehuomioiden. Seuraavassa on lyhyt kuvaus palautteesta. Kattavampi aineisto on koottu Palaute- ja vastineraporttiin.

Valmisteluvaiheessa jätettiin 6 kommenttia 8 mielipidettä. Kommentteja antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu, Terveysterveystoimikunta, Viheralueet ja hulevedet sekä Tampereen Raitiotie Oy. Kommenteissa kiinnitettiin huomiota

liikennemeluun, ekologiin yhteyksiin, kaupan huollon häiriöihin, asuntojen lämpenemiseen ja tuleviin katusuunnitelmiin liittyviä huomioita. Mielipiteissä korostuivat rakentamisen liiallinen korkeus, massiivisuus ja asukasmäärä, näkymien menettäminen, ravintolan tai kahvilan tarve sekä isojen asuntojen toteuttaminen pienten sijaan. Lisäksi asukkaiden ja vieraiden pysäköintipaikkojen määrä nähdään liian pienenä. Viheralueita toivotaan enemmän, torialuetta suuremmaksi sekä hulevesien ja tulvavesien huomiointia.

Palautteen perusteella on tehty seuraavat tarkistukset kaavaratkaisuun. Asuinrakentamisen määrää on kokonaisuudessaan vähennetty 2 000 k-m². Korkeimpaan rakennukseen on lisätty yksi kerros. Piha-alueen koko on saatu näin suuremmaksi ja pysäköintilaitoksen koko on pienentynyt. Kaupan pysäköintiruutuja on lisätty kahdella. Istutettavalle alueelle Männistönkujalle on lisätty vaatimus puiden istuttamisesta. Ravintolan sijoittumismahdollisuus kivijalkaan turvataan kaavamääräyksellä. Rakentamistapaohjeita on täydennetty tavoitteena laadukas toteutus.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat. Osaa selvityksistä on referoitu seuraavissa kappaleissa.

- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2024)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2024)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2024)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy ja Sweco Finland Oy, 2024)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2024)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Lepakkoselvitys (Sitowise Oy, 2024)
- Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy, 2024)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afray, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afray, 2023)
- Kaavatalousselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Päästölaskenta (Tampereen kaupunki, 2024)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)
[Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen](#)
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022) [Tampereen museot](#)
- LVISR-peruskuntoarvio KOy Lentävä (Suomen Asiantuntijapalvelut Oy, 2023)
- Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet, luonnos (Inaro, 2024), ja siihen liittyvät selvitykset

5.1 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

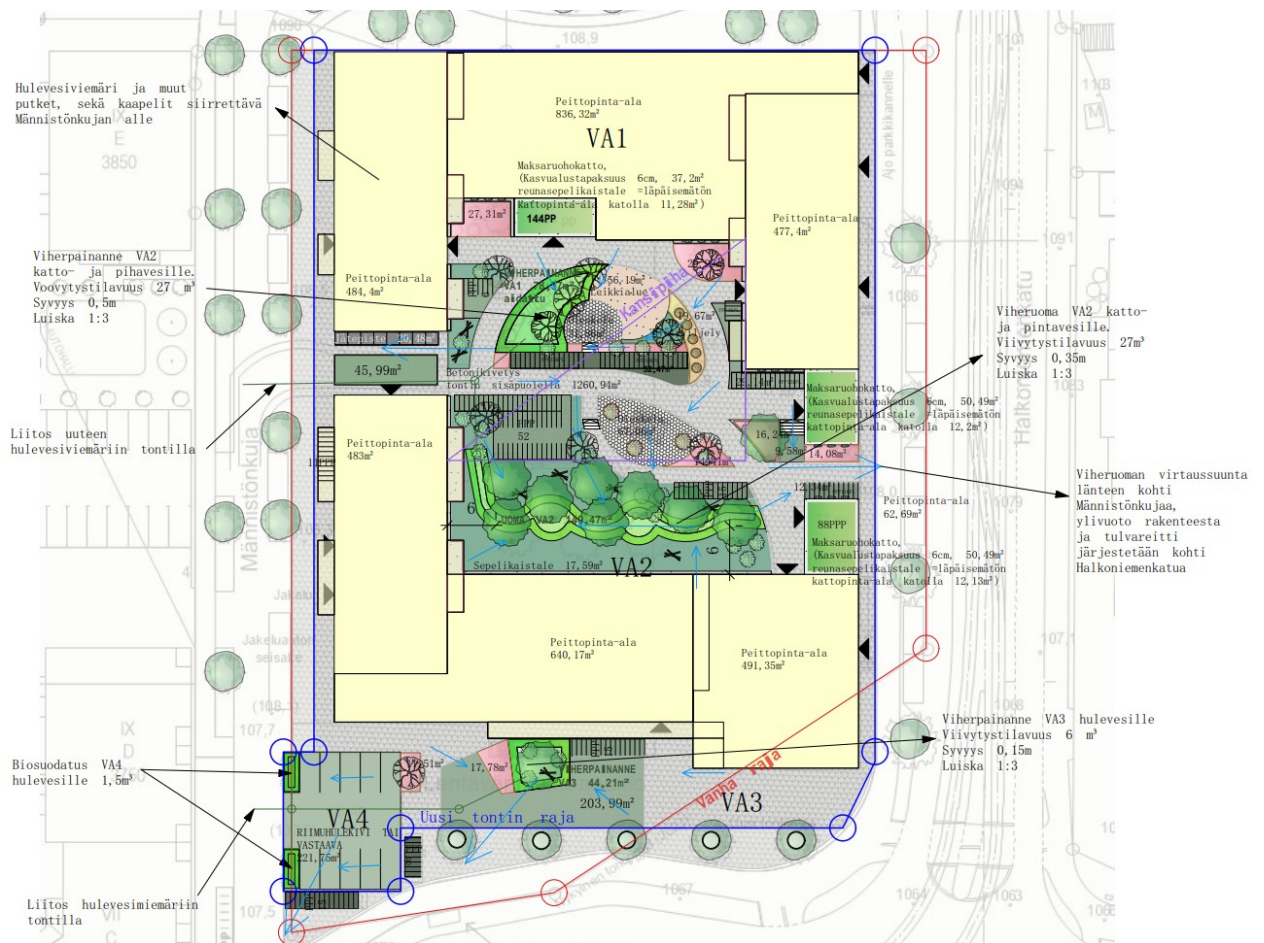


Kuva 17. Kaupunkimallisovitus lounaasta. Tampereen kaupunki, 9.12.2024.

Asemakaavan viitesuunnitelma, viereisen vireillä olevan asemakaavan 8939 alustava viitesuunnitelma sekä katu- ja aukiosuunnitelma sijoitettiin nykytilannetta kuvaavaan kaupunkimalliin kaavan aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Tarkastelua täydennettiin ehdotusvaiheessa mm. maisemavaikutuksilla ja varjostustarkasteluilla. Tarkastelun on tehnyt Tampereen kaupunki ja se on asemakaavan oheismateriaalina.

5.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023), joka päivitettiin syksyllä 2024. Pihasuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä katujen ja aukion yleissuunnitelman kanssa. Suunnitelmassa on sijoitettu isot puut maanvaraiselle pihalle ja pienemmät kasvit sekä pihantoimintoja pysäköintilaitoksen kannen päälle. Näin on saatu hyödynnettyä mahdollisimman paljon maanvaraisen pihan mahdollisuuksia vihreän pihan muodostamiseksi.



Kuva 18: Pihasuunnitelma. Pihastamo Oy, 2024.

Asemakaavassa viherkertoimen tavoitetasoksi muodostui 0,80. Pihaja hulevesisuunnitelman mukaisesti viherkerroinlaskelman tulokseksi saatiin 0,82 eli tavoitetaso täyttyi. Viherkertoimeen laskettiin mukaan pihalueiden lisäksi tonttiin kuuluva kaupan edustan alue.

5.3 Hulevesisuunnitelma

Asemakaavan suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tavoitetaso on 0,8. Suunnittelualue on jaettu osavaluma-alueisiin, joiden perusteella on laskettu alueelle viivytysmäärät. Hulevesilaskelmaa on verrattu viherkertoimen mukaiseen viivytysmäärään ja viivytettävä huleveden määrä on todettu yhtäläiseksi. Pysäköintialueiden hulevedet esitetään biosuodatusrakenteina laadullisen hallinnan täyttymiseksi.

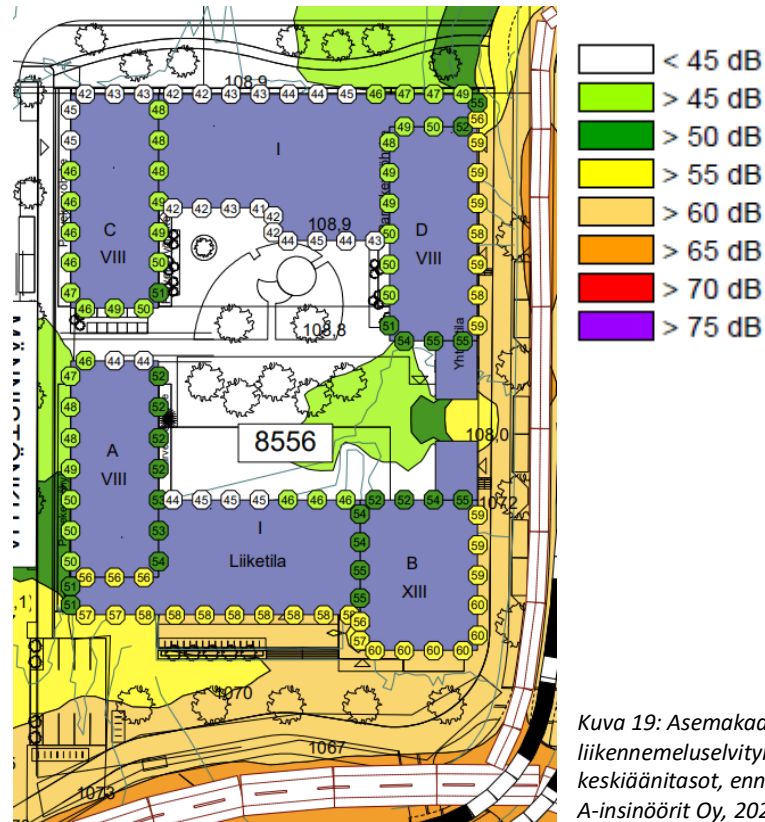
Suunnittelualueen läpäisemättömien pintojen hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden purkamista hulevesiviemäriin. Alueelta tulevat hulevedet ohjataan pintavaluntana pihan tasauksien avulla ja rakennusten kattovesiä ohjaamalla eripuolilla suunnittelualueetta sijaitseviin viivytysratkaisuihin. Tontilta valuvien hulevesien haitta-ainepitoisuuksia voidaan pitää alueen luonteen vuoksi pieninä lukuun ottamatta pysäköintialuetta. Tämän takia alueen hulevesien käsittelyrakenteet mitoitettiin ensisijaisesti määrälliseen hallintaan ja pysäköintialueelle esitetään biosuodatus. Toteutettavat viivytysrakenteet parantavat myös huleveden laatua laskeuttamalla kiintoainesta ja rakenteiden kasvituessa sitomalla ravinteita kasvillisuuteen.

Alueelle rakennettavat hulevesiä viivyttävät rakenteet varustetaan livuodolla tulvatilanteita varten. Kiinteistön sisällä tulvareitit toteutetaan pinnan tasauksilla siten, että hulevedet ohjautuvat pois päin rakennuksista ja kohti yleisten alueiden tulvareittejä tai alueen pääpurkureittejä.

5.3.1 Rakentamisen aikainen vesien hallinta

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa on huomioitava tontin ulkopuolelle johdettavan hulevesiosuuden osalta myös kiintoainekuormituksen leikkaaminen. Työmaan hulevesien hallintaohjeiden RT 89-11230 lisäksi on noudatettava kaupungin työmaavesiohjetta. Työmaalla tulee suojata polttoainesäiliöt, haitallisia aineita sisältävät rakennustarvikkeet, jätteet ym. valuvalta vedeltä ja sateelta. Eroosion ehkäisyyn voidaan tehokkaimmin vaikuttaa työmaan suunnittelulla. Puhtaan hulevesijakeen hallinta imeyttämispainanteissa ja niitä edeltävissä esikäsittelevissä laskeuttamispainanteissa tai laskeutuskonteissa on kohteeseen soveltuva rakentamisen aikainen hallintatoimenpide. Lopputilanteen huleveden hallintaan varattuja kattovesien viivytysjärjestelmiä ei suositella tukkeutumissyistä käytettävän rakentamisen aikana muille kuin valmiiden kattopintojen vesille. Rakentamisen aikaisten imeytys- ja laskeutuspainanteiden tilavaraus on oltava kaikissa tilanteissa vähintään 1,5 % työmaa-alueen ”auki” olevasta pinta-alasta.

5.4 Meluselvitys



Kuva 19: Asemakaavan liikennemeluselvityksen päiväajan keskiäänitasot, ennuste vuodelle 2040. A-insinöörit Oy, 2024.

Asemakaavaa varten on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 2024) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat. Julkisivun äänitasoerovaatimuksesta keskiäänitasoihin perustuen asuin- tai liikerakennuksille ei ole tarpeen antaa kaavamääräystä. Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksiksi määräytyvät raitiovaunun ohiajon enimmäisäänitason perusteella. Tästä on määrätty asemakaavakartalla. Parvekkeet, joille kohdistuu yli 55 dB päiväajan keskiäänitaso, tulee lasittaa ja lasitusmääräys on merkitty kaavakarttaan. Tarkempi meluntorjuntarakenteita koskeva mitoitus ja suunnittelu laaditaan rakennuslupavaiheessa.

5.5 Tärinä- ja runkomeluselvitys

Asemakaavaa varten on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit, 2024). Raitiotien rata kulkee asemakaavalla osoitettavan korttelin etelä- ja itäpuolella. Ratarakenteen alla on käytetty routalevyeristelevykerroksia. Ratarakenteessa ei ole käytetty suunnitelmien perusteella runkomeluneristystä. Ottaen huomioon kohdealueen karkearakenteisen maapohjan (tai jopa kalliopohjaisen) sekä runkomelulta eristämättömän raitiotierakenteen, voidaan kohdealueen rakennusten todeta sijoittuvan

raitiotien runkomelun riskialueelle. Näin ollen kohteen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon runkomeluntorjunta. Runkomelun hallitsevan taajuussisällön sekä vaimennustarpeen määrittämiseksi on suositeltavaa toteuttaa raideliikenteen värähtelymittaukset. Mittaukset on suositeltavaa toteuttaa raideliikenteen alettua, mutta vaihtoehtoisesti mittaukset voidaan toteuttaa myös keinoherätteellä ennen varsinaisen liikennöinnin alkamista.

Asemakaavaan on merkitty seuraavat määräykset: Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet. Runkomelun ja tärinän hallintasuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu runkomelu- ja tärinämeluselvitys.

5.6 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2023 (Tampereen kaupunki) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille ja päivitys Lentävänniemen alueelle 2024 (Tampereen kaupunki). Selvityksen mukaan asemakaavan nro 8556 alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa biotooppia eikä soveltuvia pesiä. Alueelta ei ole liito-oravaselvityksissä vuosina 2016–2024 tehty liito-oravahavaintoja. Asemakaavamuutoksella ei vuoden 2024 selvityksen tai aiempien liito-oravatieojen pohjalta vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Lentävänniemen alueella, eikä lajia tarvitse huomioida kaavaratkaisussa.

5.7 Lepakkoselvitys

Lentävänniemen alueelta on laadittu lepakkoselvitys kesän 2024 aikana (Sitowise Oy, 2024). Tältä asemakaava-alueelta ei ole tehty havaintoja eikä asiaa ole tarvetta huomioida asemakaavan suunnittelussa.

5.8 Katujen ja aukion yleissuunnitelma

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion osalta (Afrý Finland Oy, 2023). Asemakaava-alueelle kuuluvat myös Lielahdenkatu ja Halkoniemenkatu, jotka ovat rakennetun raitiotielinjaan liittyvien katu- ja rakennussuunnitelmien perusteella, eikä niitä ei ole suunniteltu tässä yhteydessä.

5.9 Vesihuollon yleissuunnitelma

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma (Afrý Finland Oy, 2023).

5.10 Kaupallinen selvitys

Lentävänniemen alueelle laadittiin kaupallinen selvitys vuonna 2024 (WSP Finland Oy). Selvityksessä tarkasteltiin Lentävänniemen kaupallisten palveluiden tarvetta eli mitoitusta ja profiilia. Keskeisellä alueella tulevan raitiotiepysäkin vieressä on vireillä asemakaavan muutoksia ja yksi muutosalueista on nykyisen liikekeskuksen paikalla. Lähipalvelut ovat tärkeitä alueen nykyisille asukkaille, ne parantavat alueen vetovoimaa ja lisäävät uusien asukkaiden kiinnostusta muuttaa alueelle.

Kaupan potentiaaliseen mitoitukseen Lentävänniemessä vaikuttavat markkina-alueen asukasmäärä ja -kehitys sekä ostovoiman kehitys. Väestöennusteena käytettiin 1500 ja 2000 uutta asukasta Lentävänniemeeseen täydennysrakentamisen myötä.

Minimitavoitteena on, että alueella säilyy nykyisen kokoinen päivittäistavarakauppa ja lisäksi muuta liiketilaa. Monipuolisen tarjonnan näkökulmasta tärkeää on, että keskustassa on usean kokoluokan liikkeitä.

5.11 Kaavataloustarkastelu

Valmisteluvaiheessa laadittiin alustava kaavatalousselvitys, jota hieman päivitettiin ehdotusvaiheessa. Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu erillisselvityksenä (AFRY Finland Oy, 24.8.2023). Männistökujan ja Lentävänniemenaukion rakennuskustannuksiksi on arvioitu muodostuvan n. 400 000 M€ (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnitelmien ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, ovat arvioidut kustannukset suuntaa antavia. Kustannusarvio on muutettu hankeosalaskelmaksi päästölaskentaa varten. Vesihuoltoverkoston kustannusarvio on n. 170 000 €, josta hulevesiverkoston osuus n. 65 000 € (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien, sekä riskivarausten osuus kaupungille kohdistuvista yleisten alueiden rakentamiskustannuksista (n. 600.000 €) on noin 30 %.

Kaavamuutosalueet sijaitsevat liikenteen kehittämishankkeen, raitiotien vaikutusalueella, mitä ei ole huomioitu kaavan toteutuksen kustannuksissa. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia mahdollisista johtosiirroista. Tiedossa on ainakin kaukolämpöverkoston liittyviä johtosiirtoja, tältä osin suunnittelu tarkentuu myöhemmin.

Kaupungin tulovaikutuksia tai yksityisten toimijoiden menoja ja tuloja tai niistä kaupungille mahdollisesti välillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole tarkemmin arvioitu.

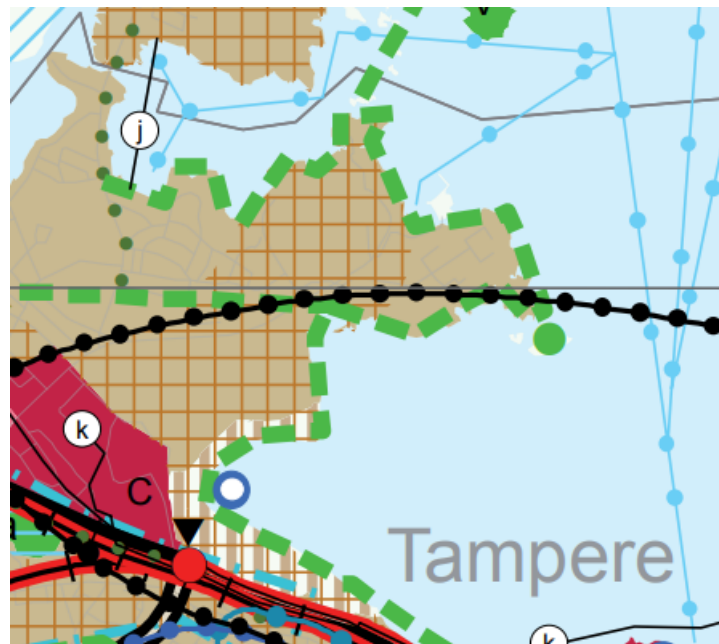
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi.



Kuva 20: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Taajamatoimintojen alue - Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke - Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

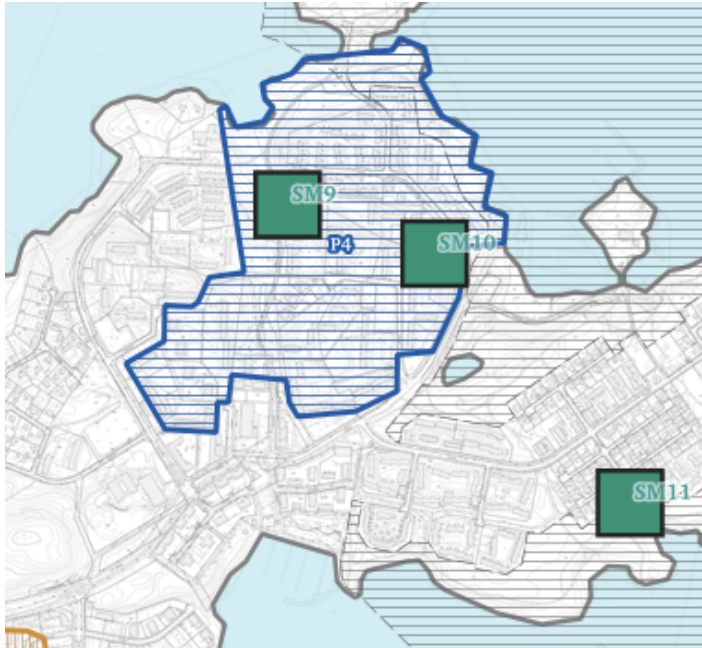
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), asemakaava-alue jää tämän alueen ulkopuolelle. [Kartta1_Yleiskaavayhdistelmä.indd \(tampere.fi\)](#)



Kuva 21: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 1. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti.



Kuva 22: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 2. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä.



Kuva 23: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 3. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), asemakaava-alue jää juuri tämän alueen ulkopuolelle.

P4, Lentävänniemi: EHYT-selvityksen kohde. Lentävänniemi oli ensimmäisiä aluerakennuskohteita Tampereella. Aluerakentaminen alkoi, kun maat siirtyivät kaupungin omistukseen. Lentävänniemen ja viereisen Jänislahden asuntoalueen historia ulottuu kivikaudelle. Lentävänniemi oli vuoteen 1950 asti Ylöjärveä.



Kuva 24: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 4. Asemakaava-alue on osittain melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024. Tätä asemakaavaa koskien ei yleiskaavaehdotuksessa esitetä merkittäviä muutoksia.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaavamutoksissa on varmistettu kaavaan katualueiden riittävyys raideliikennettä varten. Lielahdenkadun linjaus siirtyi pohjoisemmaksi Lentävänniemen koulun ja keskustan kohdalla.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.11.2021 ”Tekemisen kaupunki” - kaupunkistrategian 2030. Strategia päivitettiin keväällä 2023 vastaamaan muuttuneeseen toimintaympäristöön. Kaupunginvaltuusto hyväksyi päivityksen 24.4.2023.

Strategiassa on tavoitteena mm., että sovitetaan yhteen kasvavan ja kestävän kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. Kaupungin kestävä kasvua vahvistetaan kaavoittamalla 80 % asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistämällä työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2024.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä on laadittu alustavia viitesuunnitelmia. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat rakentamistapaohje, piha- ja hulevesisuunnitelmat, katujen ja aukion yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liite- tai oheismateriaaliaineistona.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata toteutusta täydentäen asemakaavassa esitettyjä merkintöjä ja määräyksiä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Rakennusten rakentaminen edellyttää kuitenkin katu- ja kunnallisteknistä rakentamista.

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille on laadittu yhteistyösopimus. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa osapuolten välille tehdään toteutussopimus. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä yhdyskuntalautakunnassa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 8.1.2024, tarkistettu 9.12.2024
- Asemakaavan seurantalomake 8.1.2024, tarkistettu 9.12.2024
- Palaute- ja vastineraportti aloitusvaihe 8.1.2024, tarkistettu 9.12.2024
- Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaihe 9.12.2024
- Rakentamistapaohjeet 8.1.2024, tarkistettu 9.12.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2024)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2024)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2024)
- Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy ja Sweco Finland Oy, 2024)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2024)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Lepakkoselvitys (Sitowise Oy, 2024)
- Kaupallinen selvitys (WSP Finland, 2024)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afray, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afray, 2023)
- Kaavatalousselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Päästölaskenta (Tampereen kaupunki, 2024)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022)
- LVISR-peruskuntoarvio KOy Lentävä (Suomen Asiantuntijapalvelut Oy, 2023)
- Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet, luonnos ja siihen liittyvät selvitykset (Inaro, 2024)