

# PELTOLAMMI, LAKALAIVA, hyvinvointikeskus, liiketilaa ja asumista

Asemakaavan nro 8628 selostus  
14.11.2022 tark. 20.11.2023



*Kansikuva: Otteet asemakaavasta, havainnekuvasta sekä viitesuunnitelman visualisoinneista (BST ja Sweco arkkitehdit)*

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****Asemakaava koskee:**

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosan korttelia 6035 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueita sekä kaupunginosan rajaa, Peltolammin kaupunginosan katu-, virkistys- ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa.

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosan korttelit 6027, 6028, 6029 ja 6035 sekä katualuetta ja kaupunginosan rajaa, Peltolammin kaupunginosan kortteli 5963 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

**Kaavan laatija:**

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen.

**Diaarinumero:**

TRE:1841/10.02.01/2017, pvm. 7.3.2017

**Vireille tulo:**

26.11.2020

**Kaavan nimi ja tarkoitus:**

Peltolammi, Lakalaiva, hyvinvointikeskus, liiketilaa ja asumista, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8628.

**Hyväksyminen:**

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

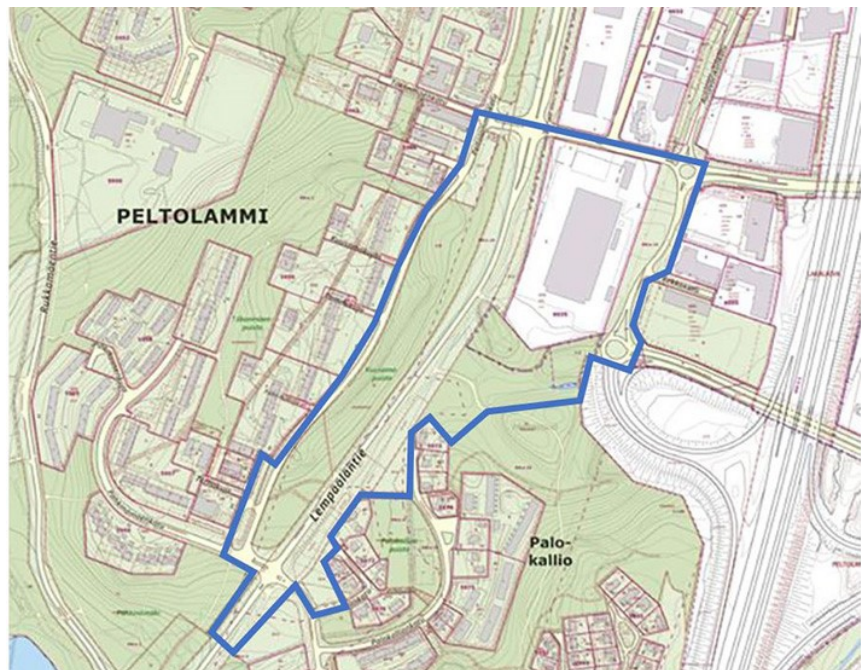
# TIIVISTELMÄ

## Tavoitteet ja asemakaavan kuvaus

### Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaupungin keskustasta etelään Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita.

Kaava-alueen länsipuolella on Peltolammin asuinalue, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pohjois- ja itäpuolella on Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta. Pohjois-eteläsuuntainen Lempääläntie lävistää kaava-alueen. Kaava-alueen koko on 17,4 ha.



*Kuva: Kaava-alueen rajaus virastokartalla © Tampereen kaupunki 2023*

### Kaupunkirakenne, liikkuminen ja viherverkko uudistuvat vaiheittain

Peltolammin itäreunan ja Lakalaivan kaupunkirakenne ja liikenneverkko uudistuu vaiheittain. Kokonaisrakenne perustuu alueellisen pääväylän Lempääläntien uuteen linjaukseen. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään asemakaavan muutos Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle ja pääväylä jatkuu Asentajankadulle saakka.

Automiehenkadun eteläpuolelle kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa keskeisen osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta aluekeskuksesta. Peltolammin kohdalla Lempääläntien liikenne ohjataan Herrainsuon pohjoisreunan kautta Autovarikonkadulle. Vapautuvalle tienpohjalle ja entiselle Valion tontille rakentuu palvelu- ja asuinkortteleita.

Kaupunkirakenne on kestävää liikkumista edistävä sisältäen tilavaraukset busseille ja mahdolliselle raitiotielle tulevaisuudessa. Kaava-alueella ja lähiympäristössä kehitetään kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Kaava-alueen pohjoisosaan hyvien liikenneyhteyksien äärelle sijoittuu kaksi palvelukorttelia ja niiden eteläpuolelle kaksi asuinkerrostalojen korttelia. Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolammi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa rakentamistavasta, joka perustuu avoimeen, ilmavaan ja väljään metsälähiömäiseen korttelirakenteeseen.

Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle, joka perustuu kaupunkimaisempaan korttelirakenteeseen. Korttelit ovat tehokkaampia ja piha-alueet suojatumpia mm. melun torjunnan takia.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Peltolammin nykyisen asutuksen reuna-alueen ilmava rakenne ja viherympäristö säilytetään.

#### Palvelut kehittyvät ja monipuolistuvat

Automiehenkadun varteen sijoittuu kaksi uutta palvelukorttelia. Tavoite on, että niihin sijoittuvat rakennukset muodostavat yhdessä ns. Peltolammin hyvinvointikeskuksen, joka on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) sijoittuu Kuusamapuiston reunaan. Rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelialueen koko on 13 474 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,89. Suunnitelman mukaan rakennukseen tulee sijoittumaan alueen uusi Peltolammin koulu, päiväkotitilat, nuorisotilat ja kirjasto. Tavoite on, että kaupunki toteuttaa rakennuksen.

Liikerakennusten korttelialue (KM-3) sijoittuu Automiehenkadun ja Autovarikonkadun risteyksen viereen. Rakennusoikeus on 10000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueen koko on 7816 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 1,28. Suunnitelman mukaan rakennukseen sijoittuu kaupungin toiminnoista koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat. Lisäksi rakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälä, pienliiketilaa sekä sosiaali- ja terveydenhoidon tiloja. Tavoite on, että Lujatalo toteuttaa rakennuksen ja kaupunki sekä Pirha sijoittuvat tiloihin vuokralaisina.

Korttelialueilla on määräyksiä julkisivumateriaaleista, hulevesistä, auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä, liikenne- ja lentomelun torjunnasta sekä pilaantuneesta maaperästä. Lakalaivanraitin ylle voidaan rakentaa rakennuksien väliin yhdyskäytävä.

## Asumista eri kohderyhmille

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on kaksi. Rakennukset sijoittuvat reunoille ja keskelle muodostuu keskuspiha, jonne sijoittuvat eri tonttien yhteiset oleskelualueet, istutukset, hulevesijärjestelyt ja kulkuväylät. Maanvarainen piha mahdollistaa isoksi kasvavat pihapuut. Lempääläntien uuden linjauksen ja Autovarikonkadun varteen rakentuu VII-kerroksinen pitkulainen talo melumuuriksi, joka suojaa pihoja ja keskiosan rakennuksia. Kerrosluku kasvaa kohti puistoa. Keskiosiin ja Kuusamapuiston reunaan sijoittuu VIII–IX-kerroksisia pistetaloja. Korttelin luoteisnurkkaan sijoittuu maamerkiksi kulmatalo, jonka kerrosluku on Kuusamapolun reunalla VIII ja Kuusamapuiston reunalla XII.

Läntisen korttelin 6028 rakennusoikeus on 27200 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku VII-XII. Korttelin koko on 10 644 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus 2,56. Itäisen korttelin 6029 rakennusoikeus on 30 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku VII-VIII. Korttelin koko on 13 298 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 2,26.

Asuinkortteleissa on määräyksiä julkisivumateriaaleista, palveluasumisesta, pihajärjestelyistä, hulevesistä, sähkömuuntamoista, auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä, liikenne- ja lentomelun torjunnasta sekä pilaantuneesta maaperästä. Kortteleissa sallitaan vain liikuntaesteisten lähipysäköintipaikat. Muu pysäköinti sijoittuu pysäköintitaloon (LPA).

Asuntopoliittisena tavoitteena on kohtuuhintainen vapaarahoitteinen monipuolinen asuminen, johon sisältyy eri kokoja pienistä asunnoista perheasuntoihin ja myös erityisryhmien asumista kaupungin asumispalveluiden palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

## Pysäköintitalo

Kuusamakadun alkupään pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), johon rakentuu asuinkortteleita palveleva pysäköintitalo. Rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku VI. Korttelialueen pinta-ala on 3287 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 3,91. Pysäköintitalon läpi on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen sallitaan.

## Vetovoimatekijänä laadukas kaupunkitila, viherympäristö ja kaupunkikuva

Lempääläntielle on osoitettu uusi linjaus Herrainsuon pohjoisreunaa pitkin Autovarikonkadulle. Lempääläntie muuttuu kaava-alueella tiealueesta katualueeksi. Katualueilla on tilavaraukset lähi- ja kaukoliikenteen busseille ja mahdolliselle raitiotien Vuoreksen linjalle sekä kävelyn ja pyöräilyn väylille. Kuusamapuiston ja Herrainsuon välille on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn alikulku.

Viherverkko eheytyy, kun uusi alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueet. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita.

Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Uusien kortteleiden sisäisten ja ympäröivien katujen varsille istutetaan puurivit. Asuinkortteleiden mitoitus mahdollistaa maanvaraiset pihat ja isot pihapuut.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

#### Keskeiset vaikutukset

Lempääläntien uusi linjaus muuttaa liikenneverkkoa vaihteittain ja vapauttaa alueita täydennysrakentamiseen. Luonne läpiajoväylänä muuntuu maantiestä katumaiseksi rauhoittaen liikennettä. Busseihin tai tulevaisuudessa mahdolliseen raitiotiehen perustuvan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä, mikä lisää palveluita ja väestöpohjaa pysäkkien vaikutuspiirissä.

Peltolampi on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Viherympäristö on alueen yksi keskeinen arvo. Asemakaava turvaa väljästi rakennetun metsälähiön ja sen reuna-alueen maiseman keskeiset elementit. Kuusamapuiston metsäiset rinteet säilyvät rakentamattomina. Entisen Valion rakennuksen purkamisen myötä katoaa pala rakennetun ympäristön historiaa. Rakennuksen tai sen osien säilyttäminen vaikeuttaisi huomattavasti monipuolisten palvelu- ja asuntokortteleiden sijoittumista kaava-alueelle.

Palvelut ja asumisvaihtoehdot monipuolistuvat. Koulun säilyttäminen nykyisellä paikalla ei olisi kaupungin palveluverkon kehittämistavoitteiden mukaista. Uusi koulu sijoittuu keskeisemmälle joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat myös muilta etelän alueilta. Koulun siirtyessä uuteen paikkaan vapautuu nykyinen tontti osittain muuhun käyttöön, mutta kenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Kaavoitusohjelman mukainen asumisen täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavamuutos on vireillä. Välillisenä vaikutuksena voi osa Peltolammin muistakin nykyisistä palveluista siirtyä uuteen palvelukeskittymään.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, lahojaviosammaleen esiintymiin eikä liito-oravien tai lepakoiden elinolosuhteisiin.

#### Koulun siirtymiseen liittyvät päätökset

Koko kaupunkia koskeva päiväkotij- ja kouluverkko selvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvityksen lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta.

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotij- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018. Hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.11.2022 sekä asunto- ja kiinteistölautakunnassa 7.12.2022.

#### Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 91 200 kem<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup>. Liikerakennusten korttelialueen (KM-3) rakennusoikeus on 10 000 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) rakennusoikeus on 57 200 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa 1300–1400 asukasta. Maanpäälliselle pysäköintitalolle (LPA) on 12 000 kem<sup>2</sup>. Kaava-alueen pinta-ala on 17,4 ha.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitustaihe

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 26.11.–17.12.2020. Valmisteluaineistoon sisältyi kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa. Palautteena saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 11 mielipidettä. Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin selvitystarpeet mm. liikenteestä, melusta, lentomelusta, ilmanlaadusta, maaperän pilaantuneisuudesta ja luontoarvoista. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset viereiseen Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiin, liikenneturvallisuuteen, nykyisen asutuksen melunsuojaukseen sekä viheralueiden riittävyyteen. Pidettiin tärkeänä Kuusamapuiston säilyttämistä nykyisen ja uuden asutuksen välissä.

#### Valmisteluvaihe

Palautteen ja laadittujen selvityksien perusteella todettiin jatkosuunnittelun kannalta paremmaksi Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelman vaihtoehto VE 2, jossa Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä. VE2 ottaa paremmin huomioon luontoarvot, kulttuuriympäristön suojelun, viherverkon jatkuvuuden sekä asukasmielipiteet.

Kaavaluonnosta laadittaessa maankäyttöä tehostettiin laajentamalla rakennettavia kortteleita länteen Lempääläntieltä vapautuvalle alueelle. Uuden pallokentän sijoittuminen kaava-alueelle tutkittiin, mutta tila ei riittänyt liikuntapalveluiden tavoitteiden mukaiselle kentälle tai edes sen puolikkaalle. Kentän säilyttäminen nykyisellä paikalla Sästäjänkadun päätteessä todettiin parhaaksi vaihtoehdoksi. Selostukseen kirjattiin kaavan vaikutuksia Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.11.–15.12.2022 palautteen saamista varten. Avointen ovien yleisötilaisuus järjestettiin 29.11.2022 klo 15–19 Peltolammin koulun väistötilan ruokalassa

osoitteessa Säästäjänkatu 16. Tilaisuudessa kävi noin 50 henkeä keskustelemassa kaupungin kaavoituksen sekä liikenne- ja vihersuunnittelun edustajien kanssa. Palautteena saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä.

Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin lentomelun huomioon ottaminen ja vaikutuksien kirjaus, katutilan mitoitus erikoiskuljetuksien reitille, VT 3:n ramppien toimivuus, liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen, laho-kaviosammaleen suojeleminen, seudullisen bussi- ja pyöräliikenteen vaikutuksien arviointi sekä välillisten vaikutuksien arviointi viereiseen Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mielipiteissä tuotiin esille melun suojaustarve, Herrainsuon maisemointi, alikulun ja liikekeskuksen liikuntatilojen toteutustarve, kentän tarve lähempänä uutta koulua, kävelyn ja pyöräilyn selkeämpi erottaminen Kuusamapuiston pohjoisosassa ja niiden turvallisuus liikenneympyröissä,

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, kaupungin toimialojen kanssa käytyjen neuvottelujen, täsmennettyjen selvitysten sekä jatkokehitettyjen kortteleiden viitteesuunnitelmien ja yleisten alueiden yleissuunnitelmien pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Tarkistuksia tehtiin kortteleiden, katujen ja viheralueiden rajauksiin, ohjeellisiin tonttijakoihin, rakennusoikeuksiin, kerroslukuihin ja rakennusaloihin, kaavamääräyksiä täydennettiin liikenne- ja lentomelun torjuntaan, kaupunkikuvaan, julkisivumateriaaleihin sekä luontoarvoihin liittyen, selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, kaavaratkaisun kuvausta ja vaikutuksien arviointia Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan, päivitettiin rakentamistapaohje, viitteesuunnitelmat, meluselvitys sekä yleisten alueiden ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

#### Asemakaavan toteuttaminen

Kortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ohella rakentamistapaohje. Toteutusta ohjaamaan tulee perustaa ns. laaturyhmä. Yleisten alueiden ja infran toteutusta ohjaavat yleissuunnitelmat kaduista, viheralueista, hulevesistä ja vesihuollosta. Tavoite on, että entisen Valion kiinteistön purkumateriaalia käsitellään ja hyödynnetään luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen kulkuväylien rakenteissa.

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman.



# SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
Tavoitteet ja asemakaavan kuvaus .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	7
Sisällys .....	9
1 LÄHTÖKOHDAT .....	11
1.1 Alueen sijainti ja yleiskuvaus .....	11
1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	12
1.3 Rakennettu ympäristö .....	15
1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	20
1.5 Väestö, palvelut ja työpaikat .....	20
1.6 Maanomistus .....	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	21
2.1 Kaavan rakenne .....	21
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	24
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot, määräykset ja nimistö .....	25
2.4 Ympäristöhäiriöt .....	29
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	30
3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö .....	30
3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto .....	30
3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat .....	31
3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne .....	32
3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö .....	32
3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset) .....	33
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	34
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	34
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	34
4.3 Osallistuminen, vuorovaikutus ja kaavaratkaisun kehittyminen prosessin aikana .....	35
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA YLEISSUUNNITELMAT .....	42
5.1 Yleiset alueet ja kuntatekniikka .....	42
5.2 Viitesuunnitelmat .....	42
5.3 Ympäristöhäiriöt .....	43
5.4 Luontoarvot .....	43
5.5 Rakennushistoria .....	43

5.6	Muut.....	43
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	44
6.1	Maakuntakaava .....	44
6.2	Yleiskaava .....	44
6.3	Asemakaava.....	45
6.4	Kaupungin strategiat ja muita päätöksiä.....	45
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	45
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	45
8	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT .....	46

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaupungin keskustasta etelään Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita.

Länsipuolella on Peltolammin asuinalue, pohjois- ja itäpuolella Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta. Pohjois-eteläsuuntainen Lempääläntie lävistää kaava-alueen. Suunnittelualueen koko on 19 ha.

Lempääläntien lähiympäristön tiemaisema on maantiemäinen ja reunoilla on runsasta puustoa.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueelta ja lähiympäristöstä (© BLOM)

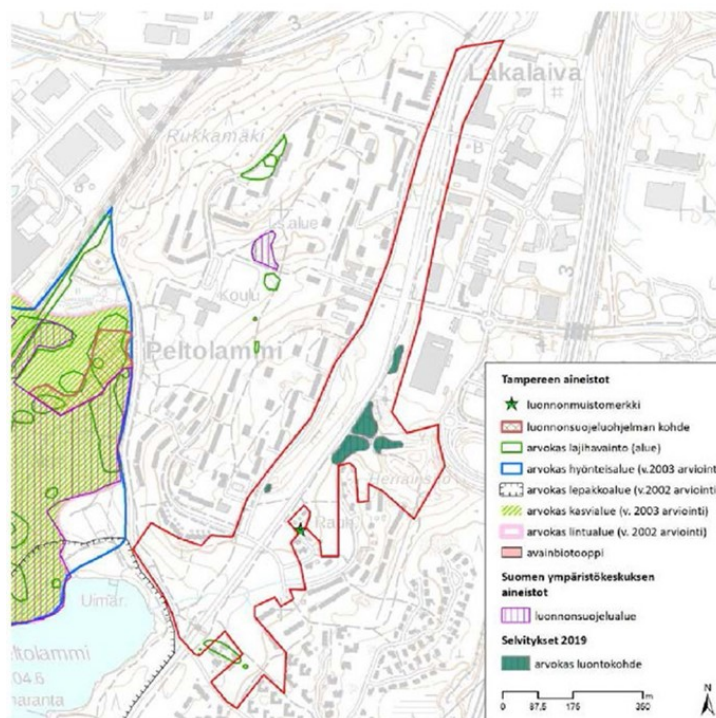
## 1.2 Luonnonympäristö ja maisema

### Korkeussuhteet

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Alin korkeusasema +120mpy on eteläosassa Lempääläntien ja Pähkinämäenkadun risteyksessä. Korkein kohta +136mpy on Peltolamminkadun ja Tammikujan risteyksessä.

### Kasvillisuus

Alueelle on laadittu eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020). Selvitysalueen pääkasvupaikkatyyppinä ovat lehtomainen ja tuore kangas. Paikoin esiintyy myös pieniä lehtolaikkuja. Puusto on iältään pääosin keski-ikäistä ja varttuvaa. Vanhempaa puustoa esiintyy Lempääläntien ja Peltolamminkadun välisellä harjurinteellä ja selvitysalueen lounaisosassa. Valtapuuston muodostavat männyt ja kuuset. Alueella esiintyy myös raudus- ja hieskoivua, haapaa sekä harmaaleppää. Alueella kasvaa myös yksittäisiä metsälehmäksiä ja sembramäntyjä. Palokallionkadun ja Lempääläntien välisellä alueella kasvaa kolme suurta tammea sekä pensasmaisia metsälehmäksiä. Luontotyytit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Kaava-alueella esiintyvät luontotyytit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Alueelle sijoittuu kolme ruohokorpikonaisuutta, joista kaksi on arvioitu ei-luonnontilaisiksi. Ruohokorpiä esiintyy koko maassa. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa (2018) ruohokorvet arvioitiin Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN) ja koko maassa vaarantuneiksi (VU)



Kuva. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet kartalla (FCG)

Lehtomaisten kankaiden kasvillisuutta edustavat alueella tyyppilajien ohella mm. kyläkellukka, valkovuokko sekä paikoin lehtoleinikki (-ryhmä). Herrainsuon etelärinteellä esiintyy myös näsiä. Lempääläntien ja Peltosaarenkadun välisellä harjurinteellä esiintyy mustakonnanmarjaa, joka edustaa vaateliaampaa lehtolajistoa. Alueella on vanhoja viljelykäytöstä poistuneita ja jo metsittyneitä peltokuvioita, joilla esiintyy tuoreen lehdon kasvillisuutta. Niillä puusto on haapavaltaista. Haavikoissa esiintyy myös runsaasti kolopuustoa. Vanhoilla peltoaloilla kasvillisuuden valtalajistoa edustavat mm. vuohenputki, metsäkurjenpolvi ja kielo. Selvitysalueen itäreunalla, jäätelötehtaan eteläpuolella on laajahko täyttömaa-alue. Alueella esiintyy runsaasti puutarhakarkulaisia kuten maustepiparjuurta, aitoruusuja (*Rosa* sp.), idänkanukkaa, tarha-alpia ja vuorikaunokkia. Alueen lounaisosassa on havaittu jättiputkea, joka on EU:n alueella haitalliseksi vieraslajiksi tulkittu laji.

### Lahokaviosammal

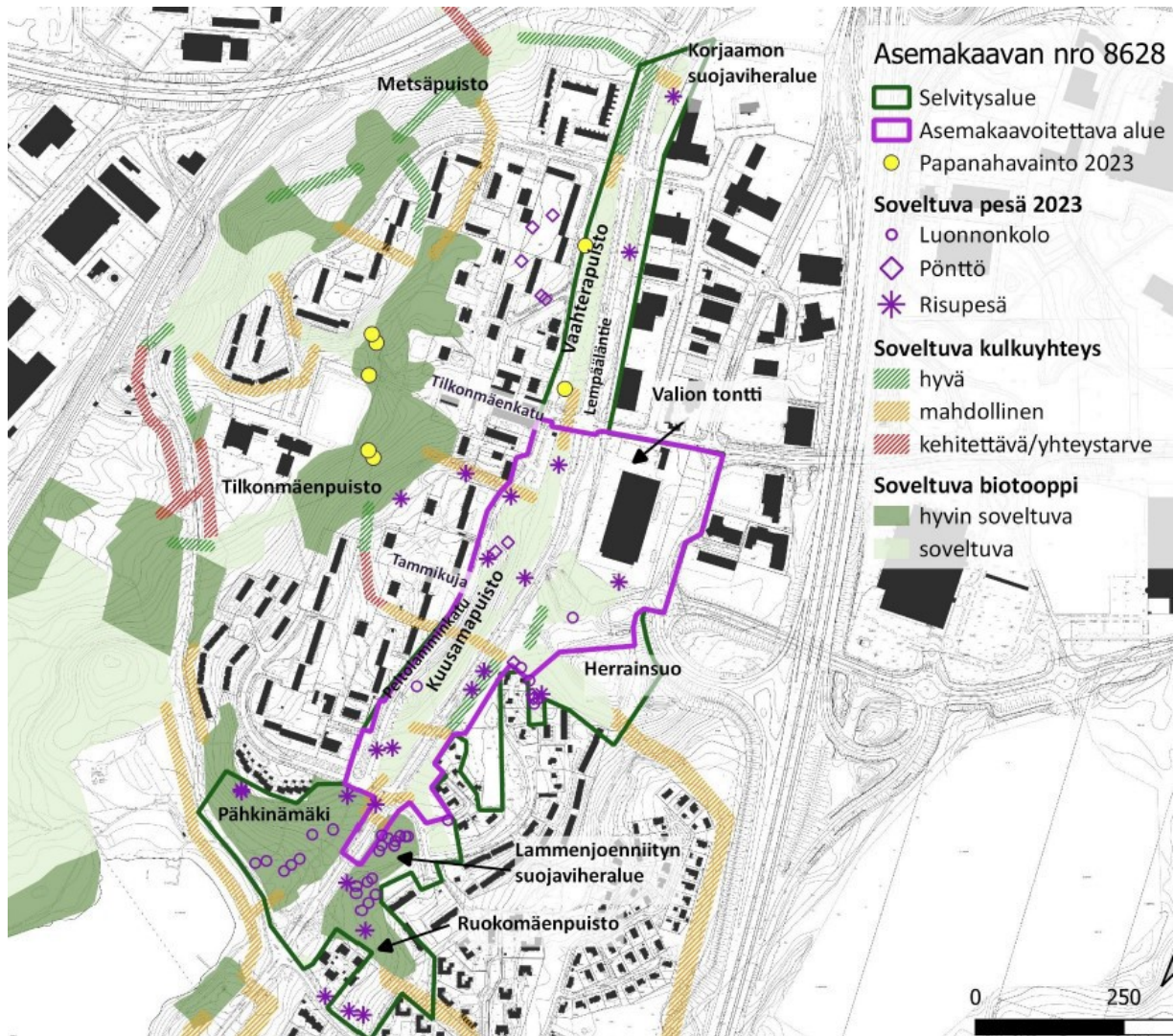
Lahokaviosammalselvityksen (FCG 2021) johtopäätöksissä ja suosituksissa todetaan, että Peltolammin lahokaviosammalsiintymät ovat suhteellisen vaatimattomia, eikä niiden arvioida olevan luonnonsuojelulain tarkoittamia, lajin säilymisen kannalta erityisen tärkeitä esiintymiä. Ydinalueet suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolella ja niiden puusto suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan käsittelemättömänä. Lisäksi alueilla tulevaisuudessa muodostuva lahoppuaines suositellaan jätettäväksi paikalleen, jotta lahokaviosammalelle muodostuisi suotuisia kasvupaikkoja.



Kuva. Ote lahokaviosammalselvityksestä (FCG)

Liito-orava

Eliöstö- ja biotooppiselvitykseen (FCG 2020) sisältyi liito-oravaselvitys ja lisäksi tehtiin kaavaprosessin aikana erillinen liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2023). Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueen metsät ovat liito-oravalle soveltuvia metsiä. Näistä metsistä on tehty vain satunnaisia papanahavaintoja. Kumpaakin metsäaluetta olisi mahdollista kehittää liito-oravalle paremmin soveltuvaksi. Kulkuyhteyksien osalta tulisi turvata itä-länsi-suuntaiset yhteydet Lempääläntien yli samoin kuin Lempääläntien länsipuolella yhtenäinen pohjois-etelä-suuntainen kulkuyhteys.



Kuva. Ote liito-oravaselvityksestä (Tampereen kaupunki)

Lepakot

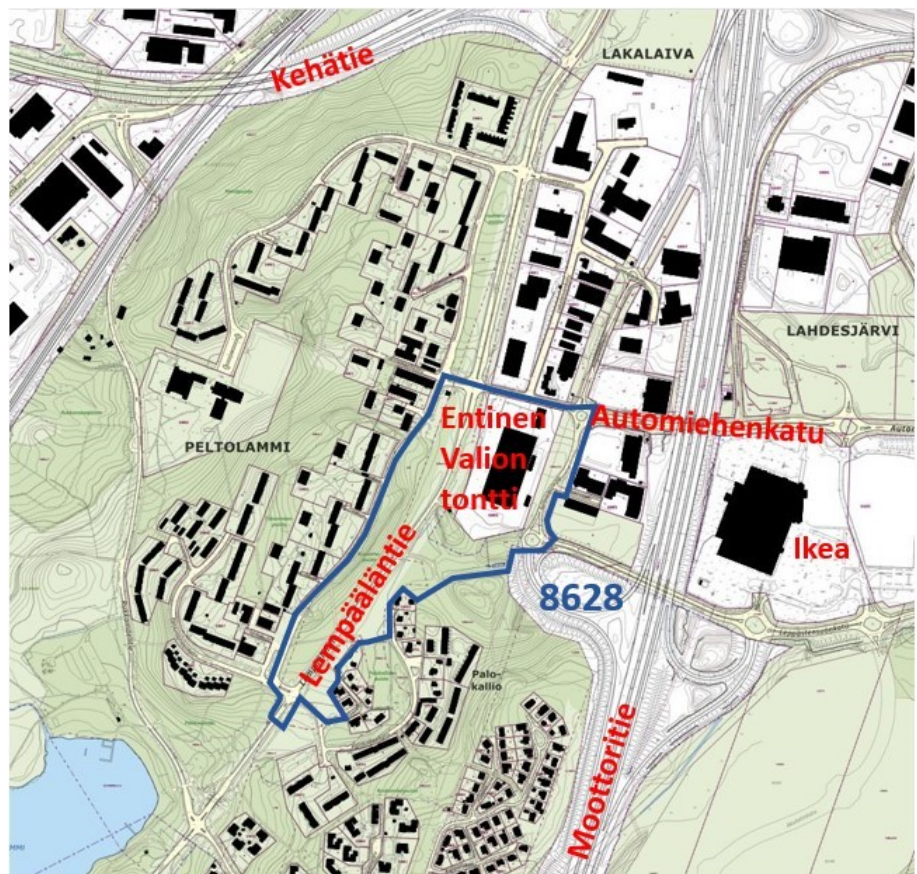
Lepakkoselvityksen (FCG 2021) johtopäätöksissä ja suosituksissa todetaan, että havaintojen perusteella alueelle ei sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä, EUROBATS-sopimuksen mukaisia ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä. Selvitysalueen merkitys lepakoiden kannalta on hyvin tavanomainen, eikä lepakoiden osalta ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia.

### 1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Vuonna 1965 laadittiin Peltolammin ja Lakalaivan alueelle asemakaava 2315, jossa Lempääläntien itäpuolelle kaavoitettiin teollisuustontteja ja länsipuolelle Peltolammin asuinalue. Valion konttori- ja varastorakennukselle varattu tontti sijaitsi tässä kaavassa teollisuustonteista eteläisimpänä Lempääläntien ja Automiehenkadun risteyksessä.

Valion ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1967, minkä jälkeen pohjoispuolelle alkoi rakentua pienteollisuus- ja liiketiloja kuten autokauppoja ja autohuoltoliikkeitä. Peltolammin kaupunginosa rakentui 1970-luvulla Lempääläntien länsipuolelle. Valion tontin eteläpuolen pientalovaltainen Palokallion asuinalue on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana. Tampere-Helsinki-tien rakentaminen itäpuolella alkoi 1970-luvulla, mutta moottoritieksi väylä valmistui vasta vuonna 2000. Tämän jälkeen itäpuoleiselle Lahdesjärven alueelle on noussut suuri määrä teollisuusrakennuksia ja kaupan suuryksiköitä kuten Ikea.



Kuva. Kartta kaava-alueesta ja lähiympäristöstä

## Kaava-alueen rakennukset

Tontille on tehty rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit MY 2021). Siinä on kuvattu rakennukset yksityiskohtaisemmin.

Kaava-alueen kolliskulmassa sijaitseva Valion käytössä ollut tontti rajautuu pohjoisessa Automiehenkatuun, lännessä Lempääläntietä reunustavaan kapeaan metsäkaistaleeseen, idässä Autovarikonkatua reunustavaan metsäkaistaleeseen ja etelässä metsään. Tontti on reunojen metsäkaistaleita lukuun ottamatta pääosin asfalttikenttää. Automiehenkadun varrella on nurmialue portin vieressä.

Tontilla on konttori- ja varistorakennus, kaksi erillistä varastoa, polkupyöräkatos sekä asuinrakennus, johon kuuluu myymälä. Ne on rakennettu 1960-luvulla Valion toimintaa varten. Konttori- ja varistorakennusta on lisäksi laajennettu vuosina 1980 ja 1998.

Suuri kaksikerroksinen suorakulmainen konttori- ja varistorakennus sijoittuu tontin keskelle. Rakennus on suuresta koostaan huolimatta varsin heikosti havaittavissa ympäröiviltä katualueilta. Aidattuna alueena se on lisäksi erillään muusta aluerakenteesta. Rakennusta on valmistumisen jälkeen laajennettu kahteen otteeseen etelään päin. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat varasto- ja logistiikkatilojen lisäksi verstastilat, työntekijöiden sosiaalitulat sekä sisäpihalta erikseen avautuva saunaosasto ja entiset terveydenhuollon tilat. Toimistotilat ja ruokala sijaitsevat rakennuksen pohjoispäässä toisessa kerroksessa. Maitotuotteisiin keskittyneen Valion varastotila on luonnollisesti ollut pääosin kylmävarastoa. Lämpimissä varastoissa ja lastauslaitureilla oli alun perin kattoikkunoita, joista lähes kaikki on sittemmin poistettu. Vuoden 1980 laajennusosa on suuri halli, jossa tilakorkeus on näkyvien teräsrakenteiden ansiosta huomattavasti korkeampi kuin 1960-luvun betonirakenteisissa tiloissa. Julkisivut ovat pääosin umpinaiset. Kulku sisätiloihin sekä lastauslaitureille ja verstaisiin erottuu selvästi isoilla aukoilla ja lasipinnoilla. Toimistojen ja muiden henkilöstötilojen ikkunat muodostuvat nauhaikkunarivistöistä. Julkisivun päämateriaalina on kaikissa rakennusosissa vaakasuntainen, vaalea elementti. Alkuperäisessä 1960-luvun osassa elementit ovat valkaistua betonia ja vuosien 1980 ja 1998 laajennuksissa valkeaksi maalattua terästä.

Konttori- ja varistorakennuksen itäpuolella sijaitsee samassa kokonaisuudessa suunniteltu ja toteutettu erillinen varistorakennus. Tontin kaakkoisosassa on lisäksi kylmä varistorakennus. Tontin luoteiskulmassa lastauslaitureille johtavan portin tuntumassa on vaatimaton polkupyöräkatos.

Automiehenkadun varrella sijaitsee tehtaan kanssa samaan aikaan toteutettu asuin- ja myymälärakennus, joka toimii edelleen näissä käyttötarkoituksissa. Rakennus on julkisivumateriaalinsa ja detaljiensa ansiosta selvästi tunnistettavissa osaksi Valion tehtaan kokonaisuutta.



Asuntoja on rakennuksessa neljä, ja alun perin niissä on todennäköisesti asunut Valion henkilökuntaa.

Aikakausien kerrostumat ovat säilyneet hyvin, mutta alkuperäinen yhtenäisyys on muutosten myötä paikoin rikkoutunut. Konttori- ja varastorakennuksen arkkitehtuuri edustaa toteutusajankohtiensa aikakausien vallitsevia tyyllisuuntauksia. Alkuperäinen 1960-luvun rakennusosa sisältää ajalle tyyppillisiä rationalismin ominaispiirteitä. Julkisivujen betonielementit, nauhaikkunat, pilareille nostettu massa, atriumsisäpiha, tasakatto ja kattoikkunat ovat kaikki 1960-luvun arkkitehtuurissa toistuvia elementtejä. 1980-luvun laajennus on niin ikään tehty laadukkaasti, ja sen hightech-tyylissä on nähtävissä myös rakennusaikana vallinnut estetiikka. Visuaalisesti huomiota herättävä erityispiirre on laajennuksen vihreä, ulkoinen tukirakenneaihe.

Rakennukset ovat matalia, eivätkä kiinnitä kaupunkikuvallisesti erityistä huomiota ympäristössään. Yhtenäiset, lastauslaiturien julkisivua lukuun ottamatta melko umpinaiset julkisivut viestivät teollisuustoiminnasta.

#### Virkistys- ja suojaviheralueet

Lempääläntie kulkee kaava-alueen poikki pienen laaksoalueen reunalla. Laaksoa reunustaa länsipuolella metsäinen rinne, joka on asemakaavassa nimetty Kuusamapuistoksi. Itäpuolella on pieni metsäinen kalliomäki, joka sijoittuu Herrainsuoksi nimetyn lähivirkistysalueen pohjoisreunalla. Liikennemelun takia näille lähivirkistysalueille tulisi tehdä paikoitellen meluntorjuntatoimenpiteitä tai ne tulisi muuttaa asemakaavassa suojaviheralueiksi. Palokallion asutusta ja entistä Valion tonttia vasten on jo nyt suojaviheralueiksi luokiteltuja alueita.

#### Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Helsingin moottoritie valtatie 3 (myös E12). Moottoritien länsipuoleinen ramppi sivuaa kaava-aluetta. Lempääläntie on seudullinen sisääntuloväylä, moottoritien rinnakkais- ja varaväylä sekä seudullisen bussiliikenteen ja erikoiskuljetusten reitti. Automiehenkatu on Peltolammilta Lahdesjärvelle kulkeva kokoojakatu. Autovarikonkatu ja Peltolamminkatu ovat liityntäkatuja. Lempääläntien itäpuolella on pyöräilyn pääreitti.

#### Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Tampereen Energia Sähköverkko oy valmistelee 110 kV:n verkon yleissuunnitelmaa. Siinä on ajoitettu vuosille 2028–2031 voimalinjan rakentaminen välille Rautaharkko-Multisilta. Voimajohto sijoitetaan maakaapeliin ja vaihtoehtoisia reittejä tutkitaan yleissuunnitelmassa. Sähköverkko oy:n mukaan tulevalla hankkeella ei ole vaikutusta Peltolammin ja Lakalaivan vireillä oleviin kaavoihin.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen länsipuoleinen Peltolampi on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventoinnin (2010) mukaan Peltolampi on aikakauden edustava asuinalue, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta on säilynyt. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti arvokas. Alueella tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Virheelliset rakenneratkaisut pyritään korjaamaan siten, että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alue on arka muutoksille.

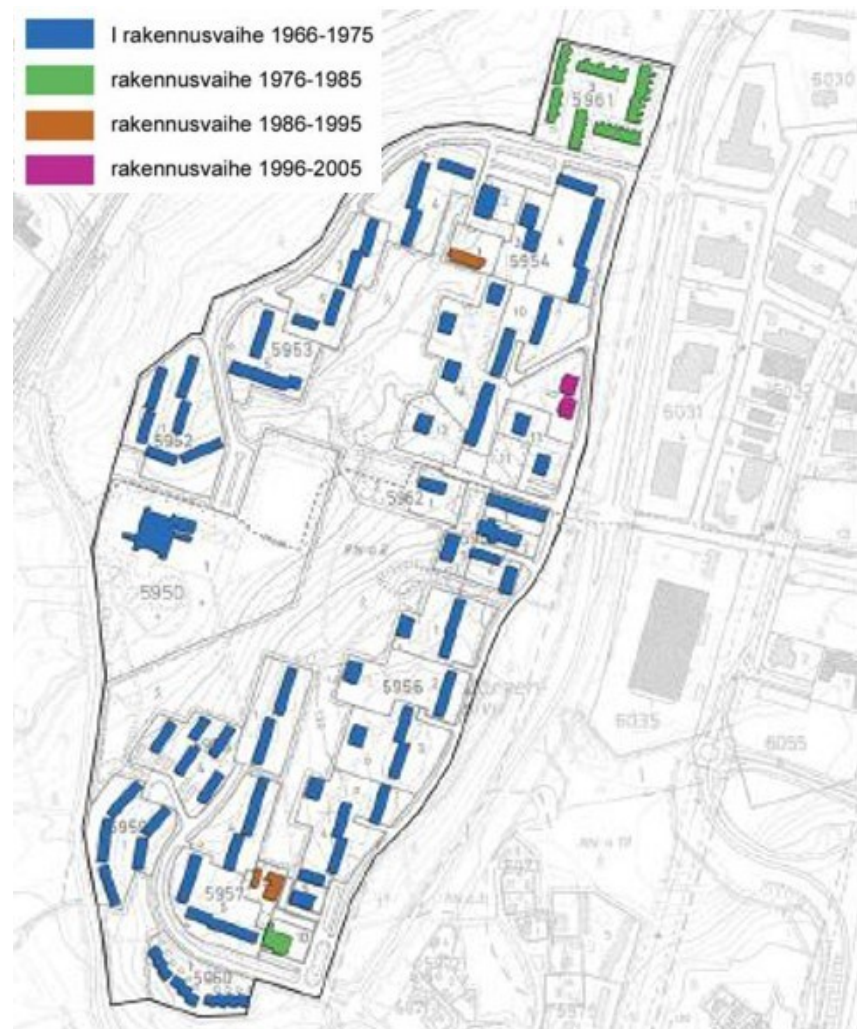
Peltolampi rakentui pääosin 1960-luvun loppupuolella. Aluerakenne perustuu keuhkokaavion mukaiseen metsälähiön rakenteeseen. Katuverkko on keuhkokaavion mukaisesti ulkosyöttöinen. Kokoojakatuina toimivat Peltolamminkatu, Säästäjänkatu ja Pähkinämäenkatu. Rakennettuja kortteleita sijoittuu pääosin vain katuverkon sisäpuolelle. Asuinkortteleiden keskellä on Tilkonmäenpuistoksi nimetty puistoydin, johon sijoittuvat kevyenliikenteen reitit yhdistävät asuinkorttelit palveluihin. Alkuperäisessä rakenteessa ulkokehällä on 3 erillistä lähipalvelukeskittymää, joissa on jokaisessa lähikauppa. Koulu sijoittuu länsiosaan puistoytimen viereen. Ulkoreunoilla on metsäiset viheralueet.



Kuva. Kaavio Peltolammin alkuperäisestä aluerakenteesta

Peltolampi on yhtenäinen aluekokonaisuus, jonka rakennuskanta on säilynyt suurelta osin alkuperäisessä asussaan. Rakentamisajalleen ominaisesti alueella korostuvat luonnonympäristö, puistot ja korttelipihojen välitön yhteys puistoalueille. Rakennukset sijaitsevat Tilkonmäenpuiston ympärillä väljästi maaston muotoja mukailleen.

Matalat lamellitalot reunustavat keskellä sijaitsevia korkeampia pistetaloja. Kerrostalot on rakennettu suorakulmaiseen koordinaatistoon, kun taas rivitalot on sommiteltu hieman vapaammin. Rakennusten arkkitehtuuri on yksinkertaista, pelkistettyä ja elementtirakentamisen varhaiselle vaiheelle tyypillistä. Peltolammin rakennuksien yleisilme on vaaleat julkisivut, joissa rakennus- ja tonttikohtaisesti tehostevärejä pieninä pintoina. Yksittäisillä rakennuksilla ei ole erityisiä arvoja, mutta aluekokonaisuus on merkittävä, yhtenäisenä toteutettu ja hyvin säilynyt kokonaisuus, jolla on arkkitehtonista arvoa.



*Kuva. Peltolammin rakennusvaiheet*

#### Arkeologiset kohteet

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita.

## 1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen (WSP 2023) mukaan Lempääläntie ja moottoritie rampeineen aiheuttavat melua kaava-alueelle, mikä edellyttää melusuojaustoimenpiteitä. Kaava-alueen eteläosa on lentomelualue, minne ei voi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Muu osa kaava-alueesta on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä.

Ilmanlaatuselvityksen (WSP / Ilmatieteenlaitos 2021) mukaan alueella eivät ylity ilmanlaadun raja-arvot eikä typpioksidin ja pienhiukkasten pitoisuuden ohjearvot. On kuitenkin suositeltavaa ottaa ilmastoinnin korvausilma mahdollisimman korkealta ja etäältä tieliikenteen maanpinnasta.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys (Vahänen 2021) ja kunnostussuunnitelma (Ramboll 2023). Maaperässä todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan ympäristö- ja terveystarpeita alueen rakentuessa kaavan mukaiseen käyttöön. Maaperässä todettujen haitta-aineiden osalta kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta. Alueen rakentamisessa maaperää kuitenkin tullaan kaivamaan ja haitta-ainepitoista maa-ainesta tullaan käsittelemään rakentamisen vaatimassa laajuudessa, mikä vaatii haitta-ainepitoisuuksien huomioimista maa-aineksen käsittelyssä sekä maaperän jäännöspitoisuuksien varmistamista kaivetuilta alueilta.

## 1.5 Väestö, palvelut ja työpaikat

Entisellä Valion tontilla oleva rakennus toimii varastokäytössä. Tontin pohjoisosan rakennuksessa on liiketila ja asuinkäytössä olevia rivitalo- ja huoneistoja. Länsipuoleisessa Peltolammin kaupunginosassa on n. 3200 asukasta ja n. 170 työpaikkaa (Tampere alueittain -julkaisu).

Peltolammin nykyiset lähipalvelut sijoittuvat kaava-alueen läheisyyteen länsipuolelle Tilkonmäenkadun varsille, missä on mm. kauppa, kioski, apteekki, päiväkotitoiminta, ikäihmisten palvelukeskus ja seurakuntakeskus. Kauempana Säästäjänkadun päätteessä väistötilassa toimii Peltolammin koulun 1–6-luokat, esiopetus, neuvola, kouluterveydenhuolto ja kirjasto. Peltolammin vanha koulu on pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi.

## 1.6 Maanomistus

Katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Kortteli 6035 (ent. Valio) on yksityisomistuksessa (Asunto Oy Espoon Sinfonia).

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

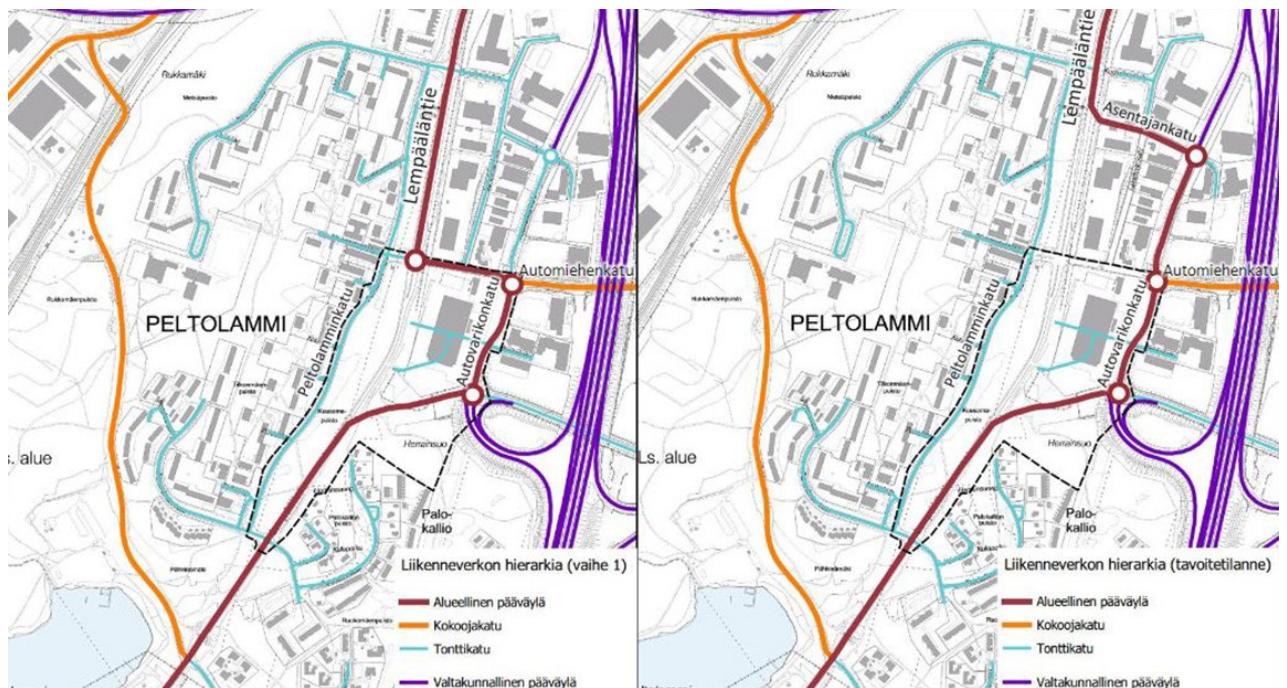
Kaupunkirakenne ja liikkuminen uudistuvat

Peltolammin itäreunan ja Lakalaivan kaupunkirakenne ja liikenneverkko uudistuu. Kokonaisrakenne perustuu alueellusen pääväylän Lempääläntien uuteen linjaukseen. Muutos tapahtuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään asemakaavan muutos Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle.

Automiehenkadun eteläpuolelle kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa keskeisen osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta aluekeskuksesta. Peltolammin kohdalla Lempääläntien liikenne ohjataan Herrainsuon pohjoisreunan kautta Autovarikonkadulle. Vapautuvalle tienpohjalle ja entiselle Valion tontille rakentuu palvelu- ja asuinkortteleita.

Kaupunkirakenne on kestävää liikkumista edistävä sisältäen tilavaraukset busseille ja mahdolliselle raitiotielle tulevaisuudessa. Kaava-alueella ja lähiympäristössä kehitetään kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle ja pääväylä jatkuu Asentajankadulle saakka.



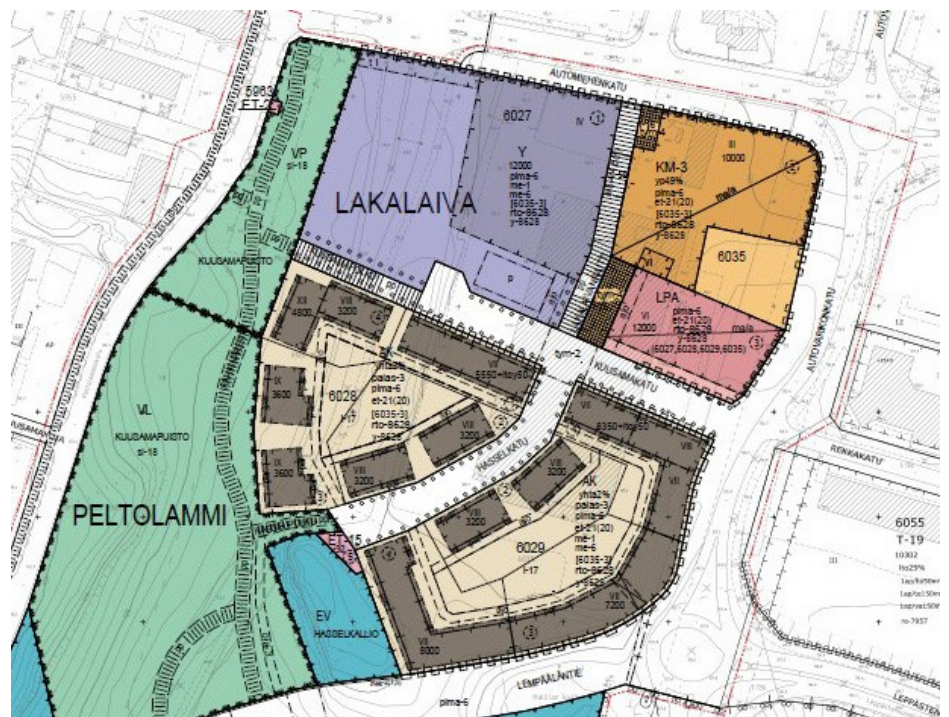
Kuva. Lempääläntien uusi linjaus, vaihe 1 ja vaihe 2 (Ramboll 2023)

Automiehenkadun varteen sijoittuu kaksi uutta palvelukorttelia. Tavoite on, että niihin sijoittuvat rakennukset muodostavat yhdessä. Peltolammin hyvinvointikeskuksen, joka on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä. Palveluiden eteläpuolelle sijoittuu uusia asuinkerrostalojen kortteleita.

Peltolammin koulun säilyttäminen nykyisellä paikallaan Säästäjänkadun päässä ei olisi kaupungin palveluverkon kehittämistavoitteiden mukaista. Uusi koulu sijoittuu keskeisemmälle ja joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat myös muilta etelän alueilta. Koulun siirtyessä uuteen paikkaan vapautuu nykyinen tontti osittain muuhun käyttöön, mutta kenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Kaavoitusohjelman mukainen asumisen täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavamuutos nro 8804 on vireillä.

Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolammi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa lähiörakentamisen rakentamistavasta, joka perustuu avoimeen ja ilmavaan metsälähiömäiseen korttelirakenteeseen. Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle, joka perustuu kaupunkimaisempaan korttelirakenteeseen. Korttelit ovat tehokkaampia ja piha-alueet suojatumpia mm. melun torjunnan takia.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Kuusamapuistoon sijoittuu pyöräilyn pääreitti. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana.



Kuva. Ote kaavakartasta

## Vetovoimatekijänä laadukas kaupunkitila, viherympäristö ja kaupunkikuva

Peltolammin nykyisen reuna-alueen ilmavaa rakennetta ja viherympäristöä säilytetään. Kuusamapuisto säilyy pääosin nykyisen ja uuden asutuksen välissä metsäisenä suojavyöhykkeenä ja viherverkon osana.

Viherverkko eheytyy, kun uusi alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueet. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita. Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Uusien kortteleiden sisäisten ja ympäröivien katujen varsille istutetaan puurivit. Asuinkortteleiden mitoitukset mahdollistaa maanvaraiset pihat ja isot pihapuut.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

## Mitoitus

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 91 200 kem<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup>. Liikerakennusten korttelialueen (KM-3) rakennusoikeus on 10 000 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) rakennusoikeus on 57 200 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa 1300–1400 asukasta. Maanpäälliselle pysäköintitalolle (LPA) on 12 000 kem<sup>2</sup>. Kaava-alueen pinta-ala on 17,4 ha, josta korttelialuetta on 4,8 ha (28 %), liikenne- ja katualuetta 5,9 ha (34 %), virkistysaluetta 3,0 ha (17 %) ja erityisaluetta (suojaviherialuetta) 3,7 ha (21 %).



*Kuva. Ote kaupunkimallista*

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaava-alueelle tavoitellaan optimoitua suhdetta rakennettavien kortteleiden ja säilytettävän viherympäristön välille. Kortteleiden tehokkuudella tuetaan yhdyskuntataloutta ja joukkoliikenteen sekä muiden palvelujen kehittymistä. Tehokas korttelirakenne edistää myös lähiympäristön viheralueiden säilymistä rakentamattomina. Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä tuetaan laadukkaalla viherympäristöllä myös katutilassa ja kortteleissa. Tavoite on mahdollistaa uusien palvelu- ja asuinkortteleiden rakentaminen siten, että vaalitaan ja kehitetään alueen virkistyksen, luonnon ja viereisen kulttuuriympäristön arvoja.

Kaupunkitila, liikkuminen ja viherympäristö

- Tilavaraukset kehittyvälle joukkoliikenteelle, busseille ja mahdolliselle raitiotielle
- Toimiva, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn reitistö
- Katutilaan vihreyttä puuriveillä
- Viherverkon eheyttäminen ja jatkuvuus, ekologiset yhteydet, merkittävät alueet säilytetään viheralueina

Palvelukorttelit ja parkkitalo

- Monipuolinen julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymä
- Länsiosassa mm. koulu ja päiväkotit, jotka tarvitsevat melulta suojattua pihaa ja yhteyttä puistoon, itäosassa liiketilat ja pysäköinti niiden alla
- Asuinkortteleita palveleva parkkitalo

Asuinkorttelit

- Aluekeskustamainen tehokas, mutta laadukas korttelirakenne
- Viihtyisät väljät maanvaraiset korttelipihat, joissa on tilaa oleskelulle, isoille puille ja muille istutuksille sekä hulevesijärjestelyille.
- Asuntojen ikkunoista avautuu pitkiä näkymiä ja näkyy puita (piha, katu, puisto)
- Jokaisesta asunnosta pääsee puistoon ylittämättä katua
- Autottomat korttelit lukuun ottamatta liikuntaesteisten lähipysäköintiä
- Asumista eri kohderyhmille. Asuntopoliittisena tavoitteena on kohtuuhintainen vapaarahoitteinen monipuolinen asuminen, johon sisältyy eri kokoja pienistä asunnoista perheasuntoihin ja myös erityisryhmien asumista kaupungin asumispalveluiden palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Kaupunkikuva

- Laadukas arkkitehtuuri
- Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.



## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot, määräykset ja nimistö

Kaikki asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä, lisäksi määräyksiä täydennetään liitteenä olevissa rakentamistapaohjeissa. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisiä alueelle merkittäviä määräyksiä.

### Yleisten rakennusten korttelialue (Y, tontti 6027-1)

Yleisten rakennusten korttelialue sijoittuu Kuusamapuiston reunaan. Rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelialueen koko on 13 474 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,89. Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä (me-1). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma (me-6). Kaavamääräyksiä on lisäksi julkisivumateriaaleista, hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Suunnitelman mukaan rakennukseen tulee sijoittumaan alueen uusi Peltolammin koulu, päiväkotitoiminta, nuorisotilat ja kirjasto. Tavoite on, että kaupunki toteuttaa rakennuksen.

### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3, tontti 6035-2)

Liikerakennusten korttelialue sijoittuu Automiehenkadun ja Autovarikonkadun risteyksen lounaispuolelle. Rakennusoikeus on 10000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueen koko on 7816 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on 1,28. Sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää 49% julkisia palveluja varten. Lakalaivanraitin varren molemmissa päissä on torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteina. Kaavamääräyksiä on lisäksi julkisivumateriaaleista, hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä, sähkömuuntamoista sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Suunnitelman mukaan rakennukseen sijoittuu kaupungin toiminnoista koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat. Lisäksi rakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälä, pienliiketilaa sekä sosiaali- ja terveydenhoidon tiloja. Tavoite on, että Lujatalo toteuttaa rakennuksen ja kaupunki sekä Pirha sijoittuvat tiloihin vuokralaisina.

### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, korttelit 6028 ja 6029)

Asuinkerrostalojen korttelialueita on kaksi. Molemmissa rakennukset sijoittuvat reunoille ja keskelle muodostuu keskuspiha, jonne sijoittuvat eri tonttien yhteiset oleskelualueet, istutukset, hulevesijärjestelyt ja kulkuväylät. Maanvarainen piha mahdollistaa isoksi kasvavat pihapuut.

Lempääläntien uuden linjauksen ja Autovarikonkadun varteen rakentuu VII-kerroksinen yhtenäinen lamellitalo melumuuriksi, joka suojaaa piha-alueita ja keskiosan rakennuksia. Kerrosluku kasvaa kohti puistoa. Keskiosiin ja Kuusamapuiston reunaan sijoittuu VIII–IX-kerroksisia pistetaloja siten, että korttelikokonaisuus avautuu viheralueelle. Korttelin luoteisnurkkaan sijoittuu maamerkiksi kulmatalo, jonka kerrosluku on Kuusamapolun reunalla VIII ja Kuusamapuiston reunalla XII.

Läntisen puiston puoleisen korttelin 6028 rakennusoikeus on 27200 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on VII-XII. Korttelin koko on 10 644 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus 2,56.

Itäisen korttelin 6029 rakennusoikeus on 30 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on VII-VIII. Korttelin koko on 13 298 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 2,26. Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Molemmissa kortteleissa on lisäksi määräyksiä julkisivumateriaaleista, palveluasumisesta, pihajärjestelyistä, hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä, sähkömuuntamoista sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Kortteleissa sallitaan vain liikuntaesteisten lähipysäköintipaikat. Muu pysäköinti sijoittuu läheiseen pysäköintitaloon (LPA).

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA, tontti 6035-3)

Kuusamakadun alkupään pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), johon rakentuu asuinkortteleita palveleva maanpäällinen pysäköintitalo. Rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku VI. Korttelialueen pinta-ala on 3287 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 3,91. Alueen läpi on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen sallitaan. Kuusamakadun alkupäässä on ajoneuvoliittymäkielto.



*Kuva. Ote viitesuunnitelmayhdistelmästä (BST ja Sweco arkkitehdit)*

## Katualueet

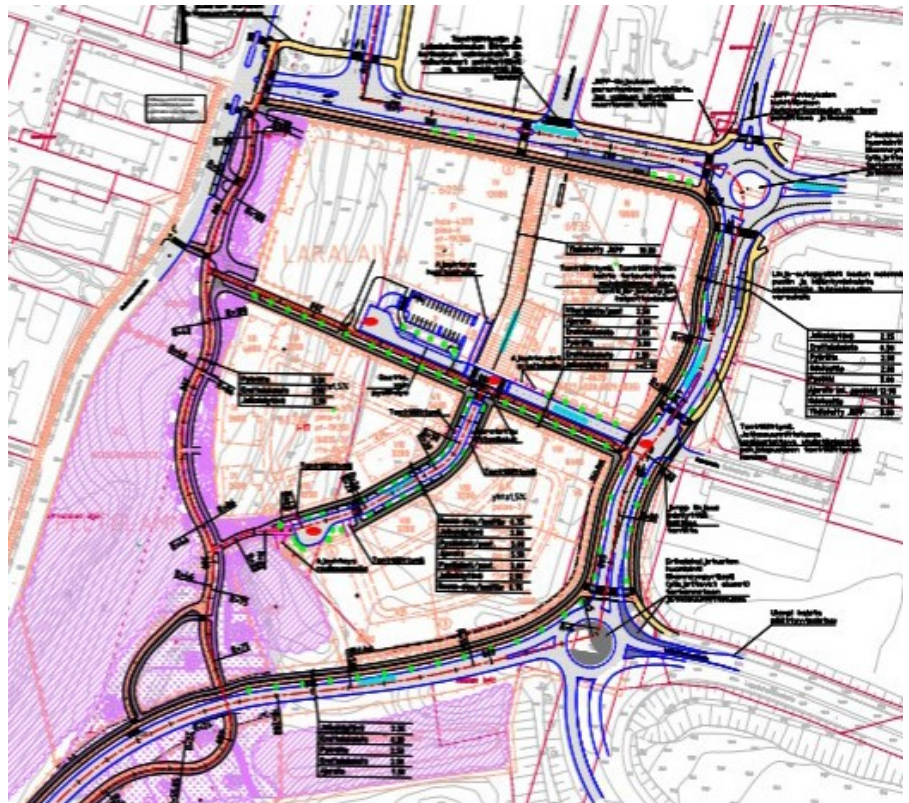
Asemakaavan rinnalla on tehty liikenne- ja katuyleissuunnitelma (Ramboll 2023), joka ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Lempääläntielle on osoitettu uusi linjaus Herrainsuon pohjoisreunaa pitkin Autovarikonkadulle. Lempääläntie muuttuu kaava-alueella tiealueesta katualueeksi. Muutos tapahtuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään asemakaavan muutos Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle.

Katualueilla on tilavaraukset lähi- ja kaukoliikenteen busseille ja mahdolliselle raitiotien Vuoreksen linjalle sekä kävelyn ja pyöräilyn väylille. Lempääläntien varteen sijoittuu pyöräilyn pääreitti, mikä jatkuu alikulun kautta kohti pohjoista Kuusamapuistossa.

Kuusamakadun alkupää palvelee pysäköintilaitosta ja loppupää koulun ja päiväkodin saattoliikennettä. Kadun eteläpuolelle sijoittuu pyörätie ja jalkakäytävä. Hasselkatu palvelee asuinkortteleita. Pyöräily tapahtuu ajoradalla ja kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Molempien katujen varsilla on tilaa puuriveille ja muutamille pysäköintipaikoille lyhytaikaiseen pysäköintiin. Lakalaivanraitti toimii jalankulun ja pyöräiliikenteen väylänä. Raitille sijoittuu puurivi sekä pyöräpysäköintiä ja penkkejä.

Meluselvityksen perusteella tulee Lempääläntien itäpuolelle rakentaa meluaita lähimpien asuintonttien melusuojaksi. Myös alikulun molemmin puolin suojataan virkistysalueita meluaidalla.



Kuva. Ote katuyleissuunnitelmasta (Ramboll)

Viheralueet

Asemakaavan rinnalla on tehty viheralueiden yleissuunnitelma (Ramboll 2023), joka ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä metsäisenä suojavyöhykkeenä ja viherverkon osana. Viherverkko eheytyy, kun Lempääläntien alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueet. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita.

Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Keskiosa on jyrkkää rinnettä ja eteläosa lentomelualuetta ja, mikä puoltaa näiden säilyttämistä rakentamattomana. Kuusamapuiston pohjoisosa on osoitettu puistoksi (VP) ja keskiosa lähivirkistysalueeksi (VL). Lempääläntien molemmin puolin on melulle altistuvat viheralueiden osat osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Viheralueille on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reitit. Alikulku kytkee Lempääläntien itä- ja länsipuolet toisiinsa.

Liito-oravaselvityksen perusteella kaavassa on viheralueilla merkinnät puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Lahokaviosammalselvityksen pohjalta kaavaan on merkitty lahokaviosammaleen ydinalueet.

Hulevesiselvityksen pohjalta on viheralueille merkitty uudet ja säilyvät avo-ojat.



Kuva. Ote viheryleissuunnitelmasta (Ramboll)

## Hulevedet

Hulevesien yleissuunnitelman (Ramboll 2023) pohjalta on kaavassa määräykset. Hulevesiä johdetaan osin avouomia ja osin hulevesiviemäreitä pitkin. Kortteleihin varataan viivytystilavuutta viherkerroinlaskelmien mukaisesti ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille. Katuvesien ja koulun paikoitusalueen hulevesiä johdetaan viheralueille suodatettavaksi. Herrainsuolla säilyy huleveden viivytys- ja käsittelyalue, jota on mahdollista kehittää patorakennetta säätämällä.

## Vesihuolto

Vesihuollon yleissuunnitelman (Ramboll 2023) mukaisesti uudet johdot sijoittuvat pääosin katujen tai viheralueiden kulkureittien alle. Jätevesilinja liittyy nykyiseen jätevesilinjaan Autovarikonkadulla. Vesijohto liittyy nykyisiin vesijohtoihin Autovarikonkadulla ja Automiehenkadulla. Lempääläntielle tulee Pähkinämäenkadun risteykseen yltyvä vesijohto.

## Nimistö

Kadunnimitoimikunta päätti 9.2.2022 ja 24.5.2023 kaava-alueen nimistä. Uusille kaduille annettiin nimet Kuusamakatu ja Hasselkatu. Kävelyn ja pyöräilyn väylille annettiin nimet Kuusamapolku, Hasselpolku, Lakalaivanraitti ja Pähkinäreitti. Suojaviheralueille annettiin nimet Kuusamarinne, Herrainsuonreuna, Palokallionnotko ja Hasselkallio.

## 2.4 Ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen (WSP 2023) mukaan kaava-alueelle aiheutuu liikennemelua ja eteläosa on lentomelualuetta, minne ei voi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Muu osa on lentoliikenteen laskeutumisyöhykettä. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Päiväkodin lepohuoneissa rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 45 dB. Asuinrakennukset suojaavat pihoja liikennemelulta. Lempääläntien varteen rakentuu meluaita lähimpien nykyisten omakotitonttien ja virkistysalueiden suojaksi.

Pilaantuneen maaperän selvityksien (Vahanen 2021, Ramboll 2023) pohjalta kortteleissa ja eteläpuolisella katualueella ja Herrainsuonreunalla on määräys, jonka mukaan maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä poistaa jätteet maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Ilmanlaatuselvityksen (WSP / Ilmatieteenlaitos 2021) perustuen rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaava-alueelle rakentuu julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä, minkä myötä Peltolammin ja eteläisen Tampereen palvelut paranevat.

Asumisvaihtoehtojen tarjonta monipuolistuu. Rakentuu hissillisiä kerrostaloja kehittyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kaava mahdollistaa ikäihmisille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen ja asumispalveluiden toteuttamisen.

Uudet sekä kehitettävät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä Lempääläntien uuden linjauksen alikulku parantavat virkistysalueiden ja palveluiden saavutettavuutta sekä liikkumisen turvallisuutta.

Viher- ja virkistysverkko yhtenäistyy ja eheytyy. Nykyiset viheralueet säilyvät pääosin. Uusi alikulku kytkee Herrainsuon ja Kuusamapuiston toiminnallisesti toisiinsa. Kuusamapuiston säilyminen nykyisen ja uuden asutuksen välissä lieventää rakentamisen aikaisia vaikutuksia nykyiselle asutukselle. Näkymät reuna-alueen asunnoista säilyvät väljinä ja vehreinä. Katutilojen mitoitus mahdollistaa katupuut ja kortteleiden maanvaraiset pihat isot pihapuut. Laadukkaalla viherympäristöllä on positiivisia terveydellisiä vaikutuksia

Uusissa asuinkortteleissa rakennukset sijoitetaan siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Uudet korttelit toimivat lisäksi Kuusamapuiston pohjoisosan melusuojana. Lempääläntien itäreunaan rakentuva melukaide parantaa lähellä tietä olevien Palokallion asuintonttien ja viheralueiden melusuojausta.

Kaava-alueen eteläosa on lentomelualuetta, minne ei voi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Tämä alue on osoitettu pääosin suojaviher- tai katualueeksi. Muu osa kaava-alueesta on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, missä asuin- ja palvelukortteleissa on kaavassa määrätty rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydeksi vähintään 35 dB.

### 3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Toteuttaminen edellyttää paikoitellen maaston muokkausta, lähinnä täyttöä. Leikkausta ja kallion louhintaa ei tapahdu merkittävästi. Jyrkimmät rinteet ja avokallioalueet säilyvät rakentamattomina viheralueilla.

Hulevesien vaikutukset ympäristöön minimoidaan hulevesimääräyksillä ja huomioimalla myös rakentamisen aikaiset järjestelyt. Hulevedet ohjataan nykyiseen järjestelmään Herrainsuon viivytysaltaaseen. Maanvaraisilla piholla kortteleiden hulevesiä voidaan viivyttää mahdollisuuksien mukaan.

Kaavan ilmastovaikutuksia lieventää:

- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen. Alueella on hyvä julkinen liikenne, peruspalvelut ja virkistysalueet kävelyetäisyydellä.
- Kulutuksen päästöjen minimointi. Rakennusten lämmitys on toteutettavissa maalämmöllä.
- Luonnonvarojen käytön minimointi. Rakentaminen sijoittuu nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jonka katuja, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Uutta katua rakennetaan vähäisesti. Kiertotaloutta ja kierrätystä pyritään edistämään hyödyntämällä purkamisessa syntyvää betonimurskaa luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen katujen sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien rakenteissa.
- Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen. Kaavassa on määräyksiä hulevesien hallinnasta. Maanvaraiset pihat mahdollistavat varjoa luovat isot puut, jotka helpottavat hellekausina suojautumista liialta paahteelta.

### 3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Rakentaminen keskittyy pääosin jo rakennetulle tontille ja Lempääläntien tiepohjalle, joiden reunoilta poistuu puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Kaava-alueella esiintyvät luontotyypit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Kortteleiden, Lempääläntien uuden linjauksen ja Herrainsuonreunan hulevesijärjestelyiden myötä katoaa alueelta kolme ruohokorpikokonaisuutta, joista kaksi on arvioitu ei-luonnontilaisiksi. Ruohokorpiä esiintyy koko maassa. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa (2018) ruohokorvet arvioitiin Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN) ja koko maassa vaarantuneiksi (VU)

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammaleen esiintymisiin. Lahokaviosammaleen ydinalue sijoittuu viheralueena säilyvään Herrainsuon eteläreunaan. Ydinalueen ulkopuoliset yksittäiset itujuväryhmähavainnot sijoittuvat pääosin Kuusamapuiston säilyville viheralueille. Entisen valion tontin reunoilla sijaitsee muutama itujuväryhmähavainto, jotka katoavat rakentamisen myötä. Näiden itujuväryhmien säilyttäminen rajaisi rakennettavan alueen niin pieneksi, että ei syntyisi järkevän kokoista ja muotoista korttelikokonaisuutta.

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia liito-oravan elinolosuhteisiin. Elinympäristöt ja soveltuvat alueet sijoittuvat kaava-alueen säilyville viheralueille tai kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lepakoiden elinolosuhteisiin. Alueelle ei sijoitu tärkeitä Eurobats-sopimuksen mukaisia ruokailualueita eikä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai siirtymäreittejä.

Kiertotalouden edistämiseksi purkumateriaalia käytetään mahdollisimman paljon paikan päällä, mikä vähentää neitseellisen kalliomurskeen käyttöä.

### 3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Täydennysrakentaminen toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen yleiskaavan tavoitetta tiiviistä ja täydentyvästä sekoittuneesta keskustatoimintojen alueesta, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue muodostaa alun Lakalaivan työpaikka-alueen muutokselle eteläistä Tamperetta palvelevaksi aluekeskukseksi. Tavoite on, että aluekeskus laajenee myöhemmin kehätien (VT 3) pohjoispuolelle esimerkiksi kansiratkaisulla. Kehätien ylitystä on jossain määrin tutkittu Vuoreksen raitiotien yleissuunnitelmassa.

Täydennysrakentaminen olemassa olevien teknisten verkostojen äärellä on yhdyskuntatalouden kannalta edullista. Kaupunki saa osan muodostuvista tonteista ja niistä kertyy vuokra- tai myyntituloja. Toisaalta kaupungille tuo kustannuksia katumuutokset sekä muu kuntatekninen rakentaminen.

Lempääläntien uusi linjaus muuttaa liikenneverkkoa vaihteittain ja vapauttaa alueita täydennysrakentamiseen. Alue on suunniteltu tehokkaan joukkoliikenteen alueeksi. Busseihin tai tulevaisuudessa mahdolliseen raitiotiehen perustuvan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä. Joukkoliikenteen äärelle kootaan yhteen keskeisiä julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asuinkortteleita.

Liikenneselvityksen perusteella liikenne on sujuvaa liikenteen kasvusta ja uusista liikennejärjestelyistä huolimatta. Lempääläntien linjausmuutos siirtää läpiajoliikennettä valtatielle 3 ja Peltolamminkadulle, jonne on suositeltavaa toteuttaa rauhoittamistoimenpiteitä kuten kadunvarsipysäköintiä ja ajohidasteita. Lempääläntien alikulku mahdollistaa pyöräilylle laadukkaan pääreitit sekä tarjoaa turvallisen koulu- ja virkistysreitit alueen asukkaille.

### 3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva tulee muuttumaan merkittävästi. Kaava-alue sekä sen lähiympäristö on tulevaisuudessa vaihettumisvyöhykettä, joka muuntuu työpaikka-alueesta toiminnoiltaan sekoittuneeksi ja ympäristöltään huolitellummaksi aluekeskukseksi, johon rakentuu limittäin asumista, palveluja ja työtilaa. Lempääläntien linjaus muuttuu ja sen luonne maantiemaisena läpiajoväylänä muuntuu katumaisemaksi.

Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle. Korttelit ovat tehokkaampia ja piha-alueet suojatumpia mm. melun torjunnan takia. Tehokas korttelirakenne rajatulle alueelle mahdollistaa sen, että rakentaminen ei leviä laajalle alueelle ja nykyisiä viheralueita voidaan säilyttää rakentamattomina. Korttelit, kadut ja kunnallistekniikka sijoittuvat pääosin nykyisin jo muokatuille ja rakennetuille alueille entiselle Valion tontille sekä Lempääläntieltä vapautuvalle tiepohjalle.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan



elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

Entisen Valion rakennuksen purkamisen myötä katoaa pala rakennetun ympäristön historiaa. Rakennuksen tai sen osien säilyttäminen vaikeuttaisi huomattavasti monipuolisten palvelu- ja asuntokortteleiden sijoittumista kaava-alueelle.

Länsipuoleinen Peltolampi on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema, jonka yksi keskeinen arvo on viherympäristö. Asemakaava turvaa väljästi rakennetun metsälähiön reuna-alueen maiseman keskeiset elementit. Kuusamapuisto on tärkeä osa Peltolammin maisemallista kokonaisuutta ja se säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä näitä yhdistävänä julkisena tilana ja muutosta pehmentävänä suojavyöhykkeenä. Metsäiset rinteet säilyvät rakentamattomina, jolloin Peltolammin reunan ilmavuus ja vehreys säilyy.

Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolampi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa lähiörakentamisen väljästä ja ilmavasta rakentamistavasta.

Kaupungin tavoite on koota julkiset ja yksityiset palvelut joukkoliikenteen äärelle (bussit, mahdollinen raitiotie) ns. hyvinvointikeskukseen, jonne sijoittuu mm. koulu, päiväkotia, nuorisotilat, kirjasto, sosiaali- ja terveystoimen tiloja sekä liiketilaa mm. päivittäistavaralle. Julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat vieretysten saaden synergiaa toisistaan. Hyvinvointikeskus palvelee koko eteläistä aluetta ja toimii aloituksena Peltolampi-Lakalaivan kehittämisessä aluekeskukseksi.

Koulun säilytys nykyisellä paikallaan Säästäjäkadun päätteessä ei olisi kaupungin palveluverkon kehittämistavoitteiden mukaista.

Sisäilmaongelmainen rakennus on pois käytöstä ja toiminta on väistötilassa. Uusi koulu tulee palvelemaan laajemmin eteläistä aluetta. Se sijoittuu keskeisemmälle ja joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat Peltolammin ja Multisillan lisäksi myös Västringinmäestä. Koulun siirtyessä uuteen paikkaan vapautuu nykyinen tontti osittain muuhun käyttöön, mutta kenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Kaavoitusohjelman mukainen asumisen täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavamuutos on vireillä. Välillisenä vaikutuksena voi osa Peltolammin muistakin palveluista siirtyä uuteen palvelukeskittymään.

### 3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)

Uusien palvelu- ja asuinkortteleiden rakennusten sekä uusien liikennejärjestelyiden ja kunnallistekniikan toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Palvelukortteihin sijoittuu julkisia palveluja sekä liiketilaa, mikä tuo alueelle uusia työpaikkoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan ja se kuulutettiin vireille 26.11.2020. Asemakaavaa valmistellaan samanaikaisesti Peltolammin nykyisen koulun alueen asemakaavamuutoksen nro 8804 kanssa.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta Peltolammi-Lakalaivan aluekeskuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli kirjattu seuraavat tavoitteet:

- **Eteläisten kaupunginosien hyvinvointikeskus**, koulu, päiväkoti, ikäihmisten päivätoiminta, kirjasto, nuoriso- ja liikuntatilat, neuvola, hammashoito
- **Liiketilat**, päivittäistavaran myymälät ja pienliiketilat
- **Asuinkorttelit**, kohtuuhintaista, vapaarahoitteista, monipuolista asumista yksiöistä perheasuntoihin, myös erityisryhmien asumista kaupungin asumisen palveluverkkoselvityksen mukaisesti.
- **Ikäystävälliset viherpalvelut**, oleskelu, leikki, liikunta.
- **Kävely ja pyöräily**, kattavat yhteydet, turvallisuus
- **Joukkoliikennettä edistävä kaupunkirakenne**, tilavaraukset bussille ja raitiotielle
- **Lempääläntien uusi linjaus**, Peltolammin kohdalla liikenne ohjataan Herrainsuon kautta Autovarikonkadulle, jolloin tiealue vapautuu täydennysrakentamiseen
- **Kaupunkiympäristö**, laadukasta palvelu- ja asuinympäristöä, täydennysrakentamisessa otetaan huomioon Peltolammin maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Tampereen kaupungin eteläiset asuinalueet Peltolammi ja Multisilta ovat mukana ympäristöministeriön käynnistämässä valtakunnallisessa lähiöohjelmassa. Lähiöohjelma 2020–2022-hankkeen tavoitteena on hyvinvoivat ja vetovoimaiset lähiöt. Lähiöohjelma tukee alueen kokonaisvaltaista kehittämistä ja yhteistyötä asukkaiden, alueen toimijoiden sekä kaupungin kaikkien toimialojen kesken.

Koko kaupunkia koskeva päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvitys perustui pormestariohjelmaan, jonka mukaan lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta. Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018.

### 4.3 Osallistuminen, vuorovaikutus ja kaavaratkaisun kehittyminen prosessin aikana

#### Prosessi

Asemakaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä. Kaavaa valmisteltaessa järjestettiin lisäksi neuvotteluja kaupungin eri toimialojen kanssa. Tiivistä yhteistyötä tehtiin erityisesti kaupungin liikenne- ja viihesuunnittelun kanssa sekä viitesuunnitelmia, yleissuunnitelmia ja selvityksiä laativien konsulttien kanssa. Kaavaprosessin eri vaiheista, saadusta palautteesta ja kaavaratkaisun kehittämisestä on koottu tähän lukuun tiivistelmä. Alkuperäiset palautteet toimitetaan tiedoksi päätöksentekijöille.

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.11.–17.12.2020 palautteen saamista varten. Aineistossa oli esillä kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa (Arkkitehdit MY 2019), jotka on tehty kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä. Palvelut sijoittuvat molemmissa Automiehenkadun varteen joukkoliikenteen viereen ja molemmissa on pieni palloilukenttä koulun vieressä. Molemmissa on tehokkaita kerrostalokortteleita.

- VE1:ssä on enemmän asuntorakentamista, mutta iso osa sijoittuu lentomelualueelle. Uusi asutus sijoittuu kiinni Peltolammin nykyiseen asutukseen, jolloin Kuusamapuisto ja sen puusto poistuu muuttaen Peltolammin nykyisen asutuksen reunavyöhykkeen luonnetta. Uusi puisto sijoittuu uuden asutuksen keskelle.
- VE2:ssa lentomelualue on jätetty rakentamattomaksi ja uusi asutus sijoittuu etäämmälle nykyisestä asutuksesta, jolloin Kuusamapuisto ja sen puusto pääosin säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä yhteisenä viheralueena. Peltolammin nykyisen asutuksen vihreä reunavyöhyke säilyy nykyisellään.



Kuva. Aloitusvaiheen alustavat viitesuunnitelmat VE1 ja VE2 (Arkkitehdit MY)

Aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 11 mielipidettä.

**Pirkanmaan ELY-keskus.** Alue sijaitsee osittain maakuntakaavan lentomelualueella, mikä tulee ottaa huomioon. Osalliseksi tulee kirjata Puolustusvoimat ja Finavia. Liikennemelu, ilmanlaatu, maaperä (pima) ja luontoarvot tulee selvittää. Liikenneselvitys ja liikennemallitarkastelu tulisi tehdä laajalti valtatie 3 molemmin puolin, missä on useita liikenneverkkoon vaikuttavia hankkeita. Tulee huomioida joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuus. Lempääläntie on moottoritien rinnakkaiskatu ja varareitti, jonka toimivuus tulee taata poikkeustilanteissa, Se on suurten erikoiskuljetusten reitti (SEKV), mikä tulee huomioida väylän ja liittymien suunnittelussa. Valtatie 3 ramppien ja katujen liittymissä pitää jatkossakin olla kiertoliittymät tai valo-ohjaus. Lempääläntien linjauksen muutos on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvo- ja joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus voidaan taata rakentamisen ja vaiheittaisen toteuttamisen aikana.

**Pirkanmaan liitto.** OAS:ssa tulisi tarkistaa maakuntakaavan merkinnät alueella. Lisättävät merkinnät: tiivistettävä asemanseutu ja lentomelualue 1. Poistettava merkintä: kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

**Pirkanmaan maakuntamuseo.** Suunniteltu hyvinvointikeskus uhkaa Peltolammin alkuperäisen koulun säilymistä, mikä tulee tuoda esiin kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöön kohdistuvissa vaikutuksissa. Lempääläntien uuden linjauksen ja täydennysrakentamisen maisemallinen vaikutus Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee ilmaista osana kaavaselostusta ja havainnekuvin. Valion kiinteistöstä tulee laatia suppea rakennushistoriallinen selvitys. Ei tarvetta arkeologiselle inventoinnille.

**Kaupungin ympäristönsuojelu.** Kaava-alueen eteläosa ja suuri osa Herrainsuosta sijoittuu yleiskaavan lentomelualueelle. Kaava-alueen pohjoisosa on Lempääläntien ja moottoritien melualue. Asumisen ja muiden melulle herkkien toimintojen asetteluun, ympäristön viihtyisyyteen ja melulta suojattujen oleskelualueiden luomiseen on tarpeen kiinnittää erityistä huomiota. Kuusamapuiston eteläosa on todettua liito-oravan elinympäristöä ja koko puisto lajille soveltuvaa elinympäristöä. Puiston korkeusasemat ovat rakentamiselle haastavat ja ympäristövaikutukset siten merkittävät. Meluolosuhteiden ja maiseman sekä luonnon suojaamiseksi ympäristönsuojelu suosii jatkosuunnittelussa valmisteluaineistossa esitettyä vaihtoehtoa 2. Lempääläntien uusi linjaus tuhoaa Herrainsuolla olevan uhanalaisen suoluontotyypin.

**Kaupungin hulevesisuunnittelu.** OAS on ok.

**Pirkanmaan pelastuslaitos.** Ei huomautettavaa.

**Telia Towers Finland Oy.** Kaava-alueella sijaitsee 40 metrin korkuinen ristikkomasto ja 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen laitesuoja, jotka tulisi huomioida ja säilyttää nykyisillä sijainneillaan.

**Tampereen Polkupyöräilijät ry.** On kiinnitettävä huomiota pyöräilyn pääreitit laatutasoon. Pääreitti ei saa sekoittua aluekeskuksen hitaan liikkumisen alueeseen. Tarvittaessa pitää säilyttää erikseen aluekeskuksen ohittava pääreitti. Lempääläntien uuden linjauksen alitukselle on varattava tilaa ja geometrian pitää mahdollistaa sujuva ja nopea kulku. Automiehenkadulle on määritettävä toimenpiteet, millä väylästä saadaan miellyttävä muillekin kuin autoilijoille. Leppästensuokadun päästä tarvitaan turvallinen yhteys moottoritien toiselle puolelle.

**Palokallion Omakotiyhdistys ry.** VE2 on parempi, se jättää tilaa yhtenäisemmälle asutuskeskittymien väliselle viheralueelle, mikä on tärkeää luonnonläheisen ulkoilun, linnuston ja muun eläimistön kannalta, Lisäksi on järkevää, että uusi asuinrakentaminen sijoittuu mahdollisimman lähelle ratikkareittiä. Palokallion asutukselle tulee rakentaa riittävä melusuojaus Lempääläntien nykyiselle ja uudelle osuudelle.

**Asukasmielipiteet esillä olleista vaihtoehdoista.** Useimmissa mielipiteissä pidettiin parempana vaihtoehtoa VE2, jossa Kuusamapuisto säilyy lähes kokonaan. Nykyisen ja uuden asutuksen välinen herrainsuohon kytkeytyvä yhtenäinen viheralue lisää asumisviihtyvyyttä ja antaa asukkaille mahdollisuuden olla lähellä luontoa. Säilyvä metsä toimii Peltolammin nykyisen asutuksen suojavyöhykkeenä. Kuusamapuiston jyrkkä rinne asettaisi haasteita rakentamiselle. VE2 keskittää asuinrakennukset pääosin jo rakennetuille alueille hyvinvointikeskuksen ympärille mahdollisen raitiotielinjan lähelle, mikä lisää sen houkuttelevuutta ja käyttöastetta.

**Asukasmielipiteet liikenteestä.** Liikenneympyrät lisäävät liikenneturvallisuutta ja pienentävät nopeuksia, mutta hidastavat liikenteen sujuvuutta keskustaan. Ei ole hyvä, että Lahdesjärven teollisuuden ja kaupan liikenne kulkee useiden liikenneympyröiden kautta keskustaan. Vanhan Lempääläntien katkaisu ja mutkittelu tuo autoilun Peltolammin kapeille teille ja bussipysäkit menevät kauemmaksi. Alueelle tulee toteuttaa kunnolliset kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus ja esteettömyys on huomioitava.

**Asukasmielipiteet ympäristöhäiriöistä.** Lento- ja liikennemelun torjumiseksi tulee tehdä kaikki voitava. Lempääläntien uuden linjauksen ja pientaloalueen väliin tulee rakentaa tarpeeksi pitkä ja korkea meluseinä, jonka olisi hyvä jatkaa nykyisen linjauksen kohdalla Pähkinämäenkadun risteykseen saakka. Herrainsuon alue on toiminut aiemmin maankaatopaikkana ja voi vaatia puhdistustoimia.

## Valmisteluvaihe

Palautteen ja laadittujen selvityksien perusteella todettiin jatkosuunnittelun kannalta paremmaksi Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelman vaihtoehto VE 2, jossa Kuusamapuisto säilyy suojavyöhykkeenä nykyisen ja uuden asutukseen välissä. VE2 ottaa paremmin huomioon luontoarvot, kulttuuriympäristön suojelun, viherverkon jatkuvuuden sekä asukasmielipiteet.

Kaavaluonnosta laadittaessa maankäyttöä tehostettiin laajentamalla rakennettavia kortteleita länteen Lempääläntieltä vapautuvalle alueelle. Uuden pallokentän sijoittamismahdollisuus kaava-alueelle tutkittiin, mutta tila ei riittänyt liikuntapalveluiden tavoitteiden mukaiselle kentälle tai edes sen puolikkaalle. Näin ollen kentän säilyttäminen nykyisellä paikalla Säästäjänkadun päätteessä todettiin parhaaksi vaihtoehdoksi.

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.11.–15.12.2022 palautteen saamista varten. Avointen ovien yleisötilaisuus järjestettiin 29.11.2022 klo 15–19 Peltolammin koulun väistötilan ruokalassa osoitteessa Säästäjänkatu 16. Tilaisuudessa kävi noin 50 henkeä keskustelemassa kaupungin kaavoituksen sekä liikenne- ja vihersuunnittelun edustajien kanssa.

Peltolammin asemakaavoitusta käsiteltiin 9.12.2022 järjestetyssä työpalaverissa, jossa oli läsnä kaupungin asemakaavoitus ja ympäristönsuojelu sekä Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Maakuntamuseo. Keskustelua käytiin erityisesti lentomelusta ja Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista.

Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä.

**Pirkanmaan ELY-keskus.** Meluselvitykseen tulee päivittää tarkastelu tieliikenne- ja lentomelun yhteisvaikutuksesta. Katujen, valtatie 3 ja ramppien liikennemäärien tulkinta on vaikeaa. Selvityksessä tulisi olla erillinen kartta, jossa liikennemäärät näkyvät selkeästi. Rakennusten eri korkeuksien melutasoja esittävät kuvat eivät ole riittävän selkeitä, jotta voi tulkita julkisivujen melutasot, jotka tulisi esittää lukuarvoina.

Kaavaluonnoksista on tarpeen kuulla Finaviaa ja puolustusvoimia ja kutsua tahot viranomaisneuvotteluun. Hiilijalanjälkilaskelmassa on vaikutuksia rakennusten purkamisesta ja vaihtoehtoja purkamisessa syntyneen murskeen loppukäytöstä. Ei käy ilmi, tapahtuuko murskaus paikan päällä. On tarpeen arvioida työn aikaiset ympäristöhäiriöt. Hiilijalanjälkilaskennan tulisi koskea myös uudisrakentamisen elinkaarta. Tulisi tutkia myös vaihtoehto, missä tehdasrakennus tai osia siitä säilytetään.

Rakennushistoriallisessa selvityksessä on tuotu esiin rakennuksen historiaa ja ominaispiirteitä. Kulttuurihistoriallisia arvoja ja arvoluokitusta on tarpeen avata lisää. Kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta tulisi vertailla säilyttävä vaihtoehto. Katusuunnitteluvaiheessa tulee varmistaa valtatie 3 ramppi liittymien toimivuus ja ettei Autovarikonkadulta (tulevalta Lempääläntieltä) liikenne ohjautu pohjoiseen keskustasta tulevalle yksisuuntaiselle rampille. Lempääläntie on osa suurten erikoiskuljetusten (SEKV) reittiä, mikä on huomioitava katutilan suunnittelussa. Liito-oravalle soveltuvilla alueilla lajin elinympäristövaatimuksia tulisi huomioida luonnonhoidossa ja puuston käsittelyssä. Myös kulkuyhteyksien turvaaminen ja kehittäminen tulisi huomioida Kuusamapuistosta länteen Tilkonmäenpuistoon ja pohjoisosassa kulkuyhteyden leveys tulisi varmistaa. Lahokaviosammaleen

ydinalueella on syytä turvata mm. lahoppuun säilyminen. Ydinalue sijoittuu osin kaava-alueen ulkopuolelle, ja tulisi harkita sen sisällyttämistä kaavaan. Ydinalueen ulkopuoleiset itujuväryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee esittää perustelut, miksi se ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Neljästä paikallisesti arvokkaasta luontokohteesta kolme korpikohdetta on pirstoutumassa tai häviämässä. Kohde 1 rehevä ruohokorpi tulisi säilyttää mahdollisimman laajalti. Maaperän pilaantuneisuus selvityksen perusteella alueella on puhdistustarvetta ja tarpeen toteuttaa tarkempia tutkimuksia sekä riskinarvio.

**Pirkanmaan liitto.** Maakuntakaavassa on osoitettu 110Kv:n voimalinjan yhteystarve Rautaharkko-Multisilta. Voimalinjan suunnittelutilanne tulisi käsitellä selostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Olisi tarpeen selostuksessa käsitellä kaavan vaikutuksia uuden seudullisesti merkittävän alakeskuksen eli nykyiselle ratapiha-alueelle ulottuvan Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen kehittämiseen.

**Pirkanmaan maakuntamuseo.** Hyvinvointikeskushanke aiheuttaa purkupainetta Peltolammin koululle, joka on maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ydinkohde. Tämä tulee tuoda esiin selostuksessa yhtenä asemakaavan kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista. Välillisenä vaikutuksena tulee todeta mahdollinen seurakunnan toimintojen siirtyminen hyvinvointikeskukseen, jolloin seurakuntatalo jäisi tyhjilleen. Valion rakennusten purkaminen on mahdollista. Rakennushistoriaselvitys toimii riittävänä dokumentointina. Purkaminen tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa. Uudet korttelit sijoittuvat irralleen Peltolammin nykyisestä rakennetusta ympäristöstä, joka pysyy omana kokonaisuutena. Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Nämä ovatkin kulttuuriympäristön kannalta myönteisiä piirteitä. Väljästi rakennetussa metsälähiössä viherympäristö on keskeinen arvo, mutta yhtä tärkeää on rakennuskanta. Tältä osin selostus kaipaa muokkaamista ja inventoinneissa määriteltyjä rakennuskannan ominaispiirteitä ja arvoja kuvaavaa täydennystä.

**Finavia.** Finavia ei pidä hyvänä ratkaisuna sijoittaa lähelle lentomelualueen rajaa uusia melulle herkkiä toimintoja kuten koulu, päiväkotit ja asuminen. Tällä lentokoneiden laskeutumisyvyöhykkeen alueella tulee kaikkien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden vähintään 35 dB. Koulun ja päiväkodin rakennusten ääneneristävyyden on kiinnitettävä erityistä huomiota. Päiväkodin lepotilat tulee suunnitella siten, että myös sotilasliikenteen hetkelliset melutasot vaimenevat riittävästi. Kaava-aineistoon tulee sisällyttää kattavasti tietoa lentomelun vaikutuksista. Korkeiden asuinrakennusten esterajoituspinnot tulisi huomioida kaavakartassa lentoturvallisuuden varmistamiseksi.

**Lempäälän kunta.** Selostuksessa ei kerrota alueelle sijoittuvasta seudullisesta joukkoliikenneväylästä ja polkupyöräilyn pääreitistä eikä reittien muutoksista ja niihin kohdistuvista vaikutuksista, eikä mainita

vaikutuksia Lempäälän keskeiseen bussilinjaan ja sen matka-aikaan. Seudullinen bussiliikenne tulee huomioida paremmin suunnitelmissa ja vaikutusten arvioinnissa. Tulee esittää matka-aika-arviot nykyiseen nähden. Pyöräliikenteen seudullisen pääreitin alikulku tulisi toteuttaa. Reitti palvelee oleellisesti myös Lempäälän kunnan pyöräilijöitä. Alueen pohjoisosassa pääreitin risteäminen raitiotien ja Lempääläntien kanssa ei ratkaisuna ole riittävän laadukas eikä vahvista pyöräilyn olosuhteita.

**Kaupungin ympäristönsuojelu.** Täydennysrakentamista osoitetaan asemakaavoitetulle viheralueelle Kuusamapuistoon. Se ei ole yleiskaavan mukaista ja vaarantaa liito-oravan kulkuyhteyden etelä-pohjoissuunnassa. Rakentaminen tulisi sovittaa nykyiseen metsänreunaan, jotta turvataan puuston säilyminen luonto- ja maisema-arvojen näkökulmasta koko Kuusamapuiston alueella. Kaava-alueelta löydettiin neljä luontotyyppiltään arvokasta kohdetta. Kaavassa esitetyllä ratkaisulla luonnontilaisin ruohokorpi tuhoutuu. Herrainsuonreunan ei-luonnontilaiselle ruohokorvelle on osoitettu hule 18-merkintä ja hulevesisuunnitelmassa mainitaan alueelle tuleva hulevesiallas. Kaavamääräyksiä olisi täydennettävä niin, että hulevesien hallintarakenteiden jatkosuunnittelussa huomioidaan Herrainsuonreunan luontotyyppiin liittyvät luontoarvot. Myös kolmas rehevä korpi jää rakentamisen alle. Herrainsuonreunan länsipäässä on todettu laho-kaviosammalen ydinalue. Tämä on huomioitava kaavassa. Palvelurakentamisen ja pysäköinnin alueille on osoitettava viherkerroinmääräys. Suuri osa kaava-alueesta on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, mikä on huomioitava 35 dB ulkovaipan eristävyydellä asuin- ja palvelurakennuksissa koko ulkovaipan, myös kattorakenteiden osalta. Meluselvityksessä näkyvät vain Palokallionkadun pohjoisimmat tontit. Selvitystä on täydennettävä myös Herrainsuonkadun alueelle ja olisi tutkittava mahdollisuus toteuttaa meluntorjuntatoimia katualueella yhteistyössä liikennesuunnittelun kanssa. Samalla tulisi tutkia mahdollisuus parantaa kevyen liikenteen väylien ja viheralueiden meluolosuhteita. Melun ohjearvot ylittäviä alueita ei voida osoittaa lähivirkistysalueiksi. Pilaantuneita maita jää uuden Lempääläntien linjauksen alle. Katualueiden ja hulevesien hallintaan suunniteltujen alueiden pima-määräyksiä on vielä täydennettävä.

**Kaupungin kiinteistönmuodostus.** Luonnoksessa on Lempääläntiessä epäjatkuvuuskohta. Jos nimi säilyy Lempäälän rajalle asti, osa Autovarikon- ja Automiehenkaduista tulisi vaihtaa Lempääläntieksi. Tai Lempääläntien loppu tulisi nimetä uudelleen alkaen Autovarikon- ja Leppästensuonkadun kiertoliittymästä, mikä olisi osoitteenmuutosten kannalta parempi.

**Tampereen Polkupyöräilijät ry.** Seudullisen pyöräilyn pääreitoin Herrainsuon alikulku tulee toteuttaa. Jatkossa on käytävä läpi reitin linjausta. Kaavan pohjoisosassa reitti linjautuu puistoaukion läpi, mikä aiheuttaa konflikteja eri käyttäjäryhmien välille. Pyöräliikenne tulee erottaa selkeästi oleskelualueesta. Peltolamminkadulle tulee toteuttaa pyörätie tai muuten parantaa pyöräilyn olosuhteita. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä



ei ole 2020-luvun ratkaisu. Leppästensuonkadun ja uuden Lempääläntien linjauksen liikenneympyrä on suunniteltava niin, että suojattomien liikkujien, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden, turvallisuus on etusijalla.

**Palokallion Omakotiyhdistys ry.** Asemakaavan suunnittelu on varsin onnistunut. Vaihtoehtoista valittiin se, joka on puistomaisten ja luonnonvaraisten alueiden yhtenäisyyden ja toimivuuden sekä järkevän logistisen asemoinnin kannalta parempi. Tulee huolehtia kasvavista liikennemääristä aiheutuvan melun torjumisesta rakentamalla riittävän pitkät ja korkeat meluseinät Palokalliota sivuaville tie- ja katuosuuksille. Tulisi myös jatkaa Helsingin suuntaan lähtevän rampin meluseinää, joka sallii melun pääsyn Palokallion pohjoiselle alueelle. Herrainsuon kaatopaikka-alueen maisemointiin olisi käytettävä resursseja kerrostaloasumisen houkuttavuuden lisäämiseksi. Mahdolliset rakentamiskustannusten leikkaukset eivät saa vaarantaa Lempääläntien alikulun, liikerakennukseen suunniteltujen liikuntatilojen tai muiden tässä mielipiteessä esiin nostettujen seikkojen toteuttamista.

**Asukasmielipide.** Urheilukenttä pitäisi saada koulun läheisyyteen, nyt välimatka on liian pitkä.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotuksen laadintavaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu 12.5.2023. Siinä käsiteltiin valmisteluvaiheessa saatu palaute ja keskusteltiin jatkotoimenpiteistä. Asemakaavaa tarkistettiin palautteen, kaupungin toimialojen ja muiden viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen, päivitettyjen selvitysten, kortteiden viitesuunnitelmien ja yleisten alueiden yleissuunnitelmien pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Tarkistuksia tehtiin:

- kortteiden, katujen ja viheralueiden rajauksiin
- ohjeellisiin tonttijakoihin
- palvelukortteiden käyttötarkoituserkintöihin
- rakennusoikeuksiin, kerroslukuihin ja rakennusaloihin
- kaavamääräyksiä täydennettiin liikenne- ja lentomelun torjunnasta, julkisivumateriaaleista sekä viheralueiden luontoarvoista
- selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, kaavaratkaisun kuvausta ja vaikutuksien arviointia
- päivitettiin rakentamistapaohje, viitesuunnitelmat, meluselvitys, pilaantuneen maaperän selvitys, viherkerroin laskelmat sekä yleisten alueiden ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA YLEISSUUNNITELMAT

### 5.1 Yleiset alueet ja kuntatekniikka

Kuntatekniikasta laadittiin selvitykset ja yleissuunnitelmat (kuvausta kohdassa 2.3):

- Liikennetarkastelu ja katuyleissuunnitelma (Ramboll 2023). Selostukseen kirjattiin lähtötiedot, keskeiset suunnitteluratkaisut ja vaikutuksia. Määriteltiin katualueiden tilatarpeet ajoradan, kävelyn, pyöräilyn, katuvarsipysäköinnin ja katupuiden osalta sekä tonttiliittymien paikat. Tehtiin tarkastelut mahdollisen raitiotien sijoittumisesta katuverkkoon.
- Viheryleissuunnitelma (Ramboll 2023). Kaavassa on sovitettu yhteen kortteleiden ja viheralueiden tilatarpeet.
- Viherkerroin ja pihasuunnitelmat. Määriteltiin kortteleiden mitoitus, pihatoiminnot ja istutusperiaatteet.
- Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2023). Kaavassa on hulevesimääräykset ja tilavaraukset viheralueille sijoittuvista hulevesijärjestelyistä sekä avo-ojista.
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll 2023). Viheralueille on merkitty rasitteet maanalaisille johdoille.
- Maaperän rakennettavuus (Ramboll 2022). Rakennettavat korttelit sijoittuvat kohtuullisen hyvälle maaperälle.
- Materiaalikoordinointi ja päästötarkastelu (Ramboll 2022). Betonin purkumateriaalia pyritään hyödyntämään kaava-alueen katujen ja viheralueiden kulkuväylien pohjarakenteissa.

Yleissuunnitelmien laadinta on tehty kaavan laadinnan ja kortteleiden viitesuunnitelmien rinnalla saman aikaisesti. Niissä on esitetty jatkosuunnittelulle tavoitteita ja periaatteita, jotka täsmentyvät kunkin suunnittelualan toteutussuunnitelmien laadinnan yhteydessä.

### 5.2 Viitesuunnitelmat

Kaavan yhteydessä laadittiin kortteleista viitesuunnitelmat:

- Kortteli 6027 (Sweco arkkitehdit 2023). Kaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma etenivät rinnakkain toisiaan tukien.
- Korttelit 6028, 6029 ja 6025 (BST-arkkitehdit 2023). Kaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma etenivät rinnakkain toisiaan tukien.

### 5.3 Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöistä tehtiin selvitykset (kuvausta kohdassa 1.4 ja 2.4):

- Meluselvitys (WSP 2023). Kaavassa on määräykset tieliikennemelun ja lentomelun torjunnasta sekä merkinnät Lempääläntien varren meluaidoista.
- Ilmanlaatuselvitys (WSP ja Ilmatieteenlaitos 2021). Kaavassa on määräys rakennusten raittiin ilman ottamisen sijainnista.
- Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostussuunnitelma (Vahanen 2021, Ramboll 2023). Kortteleissa on merkintä pilaantuneen maan selvittämisestä ja puhdistamisesta.

### 5.4 Luontoarvot

Luontoarvoista tehtiin selvitykset (kuvausta kohdassa 1.2):

- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020). Selostukseen on kirjattu luonnon ympäristön lähtötiedot. Kaavassa on merkinnät viheralueilla puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.
- Lahokaviosammelselvitys (FCG 2021). Selostukseen kirjattiin lähtötiedot ja kaavaan merkittiin lahopokasammaleen ydinalueet.
- Lepakkoselvitys (FCG 2021). Ei vaikutuksia kaavan sisältöön.
- Liito-oravaselvityksen päivitys (Tre kaupunki 2023). Kaavassa on merkinnät viheralueilla puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.

### 5.5 Rakennushistoria

Rakennushistoriasta on seuraavat selvitykset (kuvausta kohdassa 1.3):

- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit MY 2022). Keskeiset tiedot rakennuksista on kirjattu selostukseen.
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Tre kaupunki ja Pöyry, 2010). Selostukseen on kirjattu lähtötietoja.

### 5.6 Muut

Peltolammi-Lakalaivan alueesta on aiemmat yleissuunnitelmat:

- Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY ja Ramboll 2019). Yleiskaavan yhteydessä laaditun yleissuunnitelman vaihtoehdot olivat esillä aloitusvaiheessa (kohta 4.3).
- Peltolammin yleissuunnitelma (Tre kaupunki 2010). Suunnitelma on vanhentunut, eikä ole suoranaisesti vaikuttanut kaavaan.

## 6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

### 6.1 Maakuntakaava

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 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Se kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen ja tiivistettävään asemanseltuun. Kaava-alueen eteläosa on lentomelualue. Alueen poikki on osoitettu yhteystarve Tampere-Lempäälä yhdysvesijohdolle ja voimalinjan 110kV yhteystarve välille Rautaharkko-Multisilta. Länsipuoleinen Peltolampi on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

### 6.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Valtuusto hyväksyi Kantakaupungin vaiheyleiskaavan 17.5.2021.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osa uutta aluekeskusta ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä kuuluen etelän kasvusuuntaan. Entinen Valion tontti on uudistuvien keskustatoimintojen aluetta ja muu osa suunnittelualueesta asumisen aluetta. Lempääläntie on osa pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoa. Automiehenkadun kautta linjautuu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta keskustasta Vuorekseen. Länsipuoleinen Peltolampi on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaa rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen eteläosa on lentomelualue ja muu osa lentoliikenteen laskeutumisyöhykettä. Suunnittelualueen poikki tai sen läheisyydessä on yhteystarve 110 kV:n voimalinjalle Multisilta-Rautaharkko.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavaluonnoksessa on suunnittelualue osoitettu kaupunkivihreän kehittämisalueeksi. Alueen pohjoispuolitse linjautuu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä sekä myös ohjeellinen virkistysyhteys. Alueen pohjoisosa sijoittuu kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle.

### 6.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6035 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kuusamapuisto ja Herrainsuo ovat lähivirkistysalueita. Alueeseen sisältyy lisäksi Lempääläntie, sen länsipuolen pysäköintialue ja itäpuolen kapea suojaviheralue sekä osuus Automiehenkatua, Autovarikonkatua ja Peltolamminkatua.

### 6.4 Kaupungin strategiat ja muita päätöksiä

Tampereen strategian ”Tekemisen kaupunki” mukaisesti vuoteen 2030 mennessä urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Tavoite on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 asukkaalla. Täydennysrakentamisessa kasvu suunnataan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Tavoitteena on houkutteleva ja monipuolinen asuntokanta sekä kasvun edellyttämää kysyntää vastaavasti kohtuuhintaisia vuokra- ja opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen, kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu sekä vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä.

Koko kaupunkia koskeva päiväkotij- ja kouluverkkoselvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvityksen lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta. Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotij- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018. Hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.11.2022 sekä asunto- ja kiinteistölahtakunnassa 7.12.2022.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ohella rakentamistapaohje. Toteutusta ohjaamaan tulee perustaa ns. laaturyhmä. Yleisten alueiden ja infran toteutusta ohjaavat yleissuunnitelmat kaduista, viheralueista, hulevesistä ja vesihuollosta. Tavoite on, että entisen Valion kiinteistön purkumateriaalia käsitellään ja hyödynnetään luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen kulkuväylien rakenteissa.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen saatua lainvoiman. Lempääläntien uuden linjauksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen käynnistyy tämän asemakaavan toteutumisen myötä. Pohjoispuolisen toisen vaiheen asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelmassa v. 2025–2026.

## 8 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

### Asemakaavan liitteet

- Asemakaavakartta 14.11.2022 tark. 20.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 14.11.2022 tark. 20.11.2023

### Asemakaavan oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.11.2020 tark. 14.11.2022 ja 20.11.2023
- OAS-vaiheen palauteraportti (2023)
- Valmisteluvaiheen palauteraportti (2023)
- Havainnekuva 14.11.2022 tark. 20.11.2023
- Viitesuunnitelma (BST arkkitehdit 2023)
- Viitesuunnitelma (Sweco arkkitehdit 2023)
- Meluselvitys (WSP 2023)
- Viherkerroin ja pihasuunnitelmat (Ramboll 2023)
- Liikennetarkastelu ja katujen yleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Viheryleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Maaperän rakennettavuus (Ramboll 2022)
- Materiaalikoordinointi ja päästötarkastelu (Ramboll 2022)
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2023, Vahanen 2021)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP ja Ilmatieteenlaitos 2021)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2023)
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020)
- Lahokaviosammalselvitys (FCG 2021)
- Lepakkoselvitys (FCG 2021)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit MY 2022)

### Muut kaava-aluetta koskevat asiakirjat

- Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY ja Ramboll 2019)
- Peltolammin yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2010)
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Tampereen kaupunki ja Pöyry 2010)