

Lentävänniemi, Lielahdenkatu 27 ja 29a sekä Pikkusaarenkuja 4, asuintonttien täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus



Asemakaava nro **8939**

TRE:7085/10.02.01/2022

8.2024, tark. 17.2.2025

**LENTÄVÄNNIEMI, LENTÄVÄNNIEMI, LIELAHDENKATU 27 JA PIKKUSAARENKUJA 4,
ASUINTONTTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN,
ASEMAKAAVA NRO 8939**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.11.2023 päivättyä ja 17.2.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8939. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin nro 2701 tontteja 4, 5 ja 6 sekä osaa Männistönkujan katualueesta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan kortteli nro 2701 tontit 15-25

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen.

Diaarinumero:

TRE:7085/10.02.01/2022, 6.10.2022

Vireille tulo:

16.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi, Lielahdenkatu 27 ja 29a sekä Pikkusaarenkuja 4, asuintonttien täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8939.

TIIVISTELMÄ

Kerrostalotonttien täydentämisellä koteja 350 uudelle asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen kolmen taloyhtiön tonteilla. Lielahdenkadun ja Männistönkujan varrella pysäköintipaikat muutetaan kerrostalotonteiksi. Uudet rakennukset sovitetaan nykyiseen rakennuskantaan ja Lentävänniemen alueen rakenteeseen.

Täydennysrakentaminen tukeutuu Lielahdenkadun raitiotie- ja bussiliikenteeseen, ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat tonteilta Männistönkujalle ja Pikkusaarenkujalle. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille pysäköintialueille ja alueen puustoisten pihojen luonne säilyy pysäköintipaikkojen lisäämisestä huolimatta. Uusia liiketiloja rakennetaan Lielahdenkadun varteen kerrostalojen alakertaan raitiotiepysäkin yhteyteen.

Uutta rakennusoikeutta 16 550 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 16550 k-m² entisen 22350 k-m² lisäksi, josta kaikki on AK-tonteilla.

Rakennusoikeudesta 16 250 k-m² on asumiseen ja 300 k-m² liiketiloille.

Asemakaava-alueelle muodostuu kuusi uutta asuinkehoaluetta, yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti sekä yksi pysäköintitontti, olevien kolmen taloyhtiön tonttien pinta-alat muuttuvat. Asemakaavan yhteydessä on laadittu viherkerroinlaskelmat ja hulevesisuunnitelma sekä rakentamistapaohje. Asemakaavamuutos täydentää metsälähiön keskustaa.

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen kaupunginosan keskustassa, noin 8,5 km:n etäisyydellä Tampereen keskustasta. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 4,2 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää kolmen taloyhtiön tontit ja pienen osan Männistönkujan katualuetta. Alueella on voimassa v. 1971 vahvistunut asemakaava nro 3619 sekä pieneltä osin asemakaava nro 8226 vuodelta 2011. Tontit ovat käyttötarkoitukseltaan asuntokerrostalojen korttelialuetta. Rakennusten suurimmat kerrosluvut ovat VI-VII tontilla 4 ja VIII tonteilla 5 ja 6. Alueen läpi on osoitettu reittejä yleiselle jalankululle.

Tavoitteena mahdollistaa täydennysrakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Asemakaava toteuttaa tavoitetta täydennysrakentamisesta joukkoliikennevyöhykkeelle. Tavoitteena on ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen sekä toimivat katu- ja viheralueet. Suunnittelualueelle syntyy liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on selkiytetty kaavassa ja sen yhteydessä laaditussa katujen ja aukion yleissuunnitelmassa. Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2023 - 2027 (kohde numero 21 vuodelle 2024).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3.-6.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8556 kanssa. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kävelykierroksella 29.3.2023.

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

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

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.01.2024 - 01.02.2024.

Valmisteluaineistosta saatiin 7 kommenttia ja 11 yksityishenkilöiden ja yhteisöjen mielipidettä. Viranomaisten ja kaupungin eri toimialojen kommentteissa tuotiin esiin melun ja tärinän huomiointitarve ja liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen. Merkittävä osa yksityishenkilöiden mielipiteistä koski Pikkusaarenuja 4 täydennysrakennuksen sijoitusta. Muissa mielipiteissä tuotiin esiin näkemyksiä mm. pysäköintipaikkojen riittävydestä, täydennysrakennusten määrästä ja koosta ja hulevesien hallintaan liittyvistä kaavamääräyksistä.

Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu ja on laadittu asemakaavaehdotus.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää pieneltä osin kunnallisteknisten verkostojen siirtämistä.

Maankäyttö sopimukset laaditaan ennen asemakaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Kerrostalotonttien täydentämisellä koteja 350 uudelle asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta 16 550 kerrosalaneliometriä.....	3
Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle.....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen.....	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	12
1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö	13
1.1.5 Liikenne.....	16
1.1.6 Tekninen huolto.....	17
1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	17
1.1.8 Väestö ja palvelut	17
1.1.9 Maanomistus	18
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne.....	19
2.1.1 Mitoitus	19
2.1.2 Palvelut	19
2.1.3 Liikenne.....	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	20
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset.....	21
2.3.1 Korttelialueet.....	21
2.3.2 Muut alueet.....	23

2.4	Nimistö.....	23
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.2.1	Ilmastovaikutukset	24
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	27
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	28
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset).....	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	29
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	29
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	29
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	29
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	31
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	31
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	32
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	34
5.1	Kaupunkikuvallinen tarkastelu.....	34
5.2	Pihasuunnitelma	35
5.3	Hulevesisuunnitelma.....	35
5.3.1	Rakentamisen aikainen vesien hallinta	36
5.4	Viherkerroinlaskelma	36
5.5	Meluselvitys	37
5.6	Liito-orvaselvitys	37
5.7	Lepakkoselvitys	39
5.8	Kaupallinen selvitys.....	39
5.9	Katujen ja aukion yleissuunnitelma	40
5.10	Kaavataloustarkastelu.....	40
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	40

6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	41
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	41
6.3	Asemakaava	44
6.4	Kaupungin strategiat.....	45
6.5	Tonttijako	45
6.6	Pohjakartta.....	45
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	45
7.3	Toteutuksen seuranta	46
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	46
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	46

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa ja on laajuudeltaan noin 4,2 ha. Alueella on voimassa olevat asemakaavat, asuintonttien osalta vuodelta 1971.

Suunnittelualue käsittää kolmen asunto-osakeyhtiön tontit ja pienen osan Männistönkujan käänköpaikkaa. Asemakaava-alue rajautuu etelässä Lielahdenkatuun, idässä Männistönkujaan, asuintalonttiin ja Pyhällönpuistoon, luoteessa Pikkusaarenkujaan ja Jänissaarenpolkuun. Lounaassa asemakaava-alue rajautuu rakennettuihin asuintontteihin ja päiväkodin tonttiin. Idässä asemakaava-alueeseen rajautuu vireillä oleva asemakaava 8556.



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

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Laajat pysäköintialueet ovat etelässä Lielahdenkadun varressa ja luoteessa Pikkusaarenkujan varressa. Muu osa alueesta on puustoista piha-alueita, osa piha-alueista on hoidettua ja osa luonnonmukaista.

Maisemarakenne ja topografia

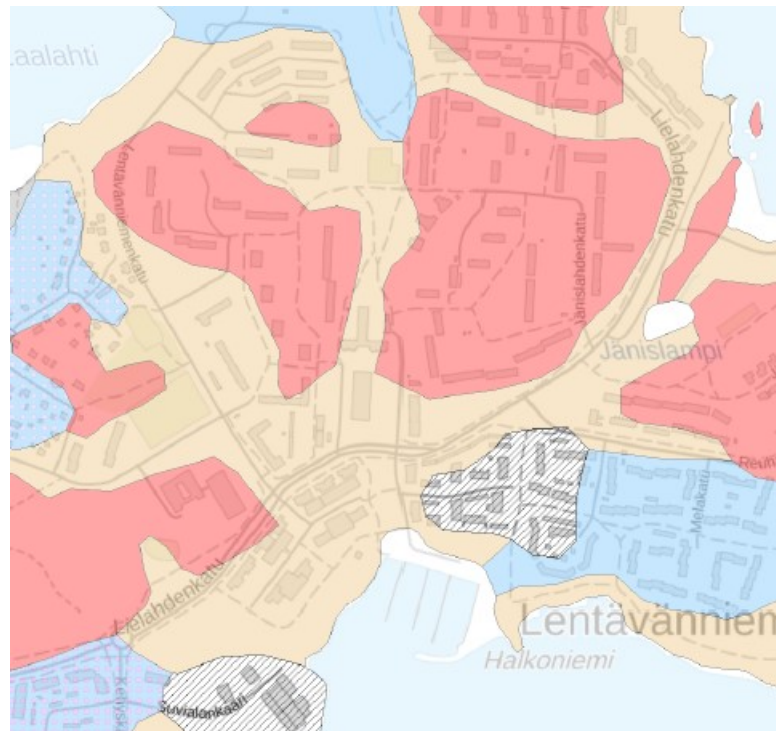
Lentävänniemen asuinalue sijaitsee Näsijärven työntyvällä niemellä. Niemi on entinen Ancylysjärven n. 6800 eKr aikainen saari. Niemen korkein alue, kallio-moreeniselänne on niin sanotusti vedenkoskematonta maa- aluetta. Ranta-alueiden alavimmat savikot ovat entistä järvenpohjaa.

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

Asemakaava-alue on melko tasaista, maasto laskee hyvin loivasti etelään päin. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee noin 107–119 mmpy. Suunnittelualueen ympärillä on maaston korkeuksien vaihteluita.

Maaperä ja pohjavesi

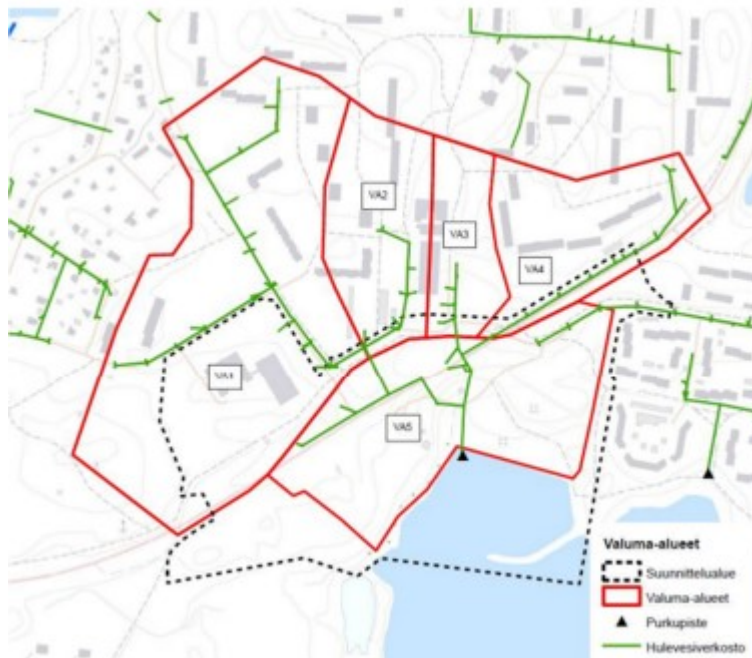
Asemakaava-alue on maaperäkartan mukaan eteläosastaan pääosin hiekkamoreenia sekä pohjoisosastaan pääosin kalliomaata.



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

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

Suunnittelualue sijaitsee osavaluma-alueella, joka laskee Halkoniemen satamaan etelään Näsijärveen.



Kuva 3. Valuma-alueiden rajat. (Pohjakartta Maanmittauslaitos/karttakone2013.)

Viherverkko



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

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 5: Lentävänniemen ydinalueen rakeisuuskartta. Tampereen kaupunki.

Lentävänniemi on rakentunut 1970-luvun alusta lähtien

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

Lentävänniemen länsiosa on kerrostalovaltainen ja itäosa pientaloaluetta. Suurin osa omakotitaloista on yksikerroksisia, matalia ja harjakattoisia. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1960-luvun alkupuoliskolta ja uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta. Suurin osa kerrostaloista on rakennettu 1970-luvulla.

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

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Aluerakenne

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



Kuva 6: Asemakaava vuodelta 1966.

Korttelit ja rakennukset

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

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

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

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

Keskustan ulkopuolisten asuinalueiden selvityksen jälkeen tehdyt muutokset ja vaikutukset alueen arvoihin

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

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

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

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



Kuva 7: Nykyinen ostoskeskus ja pysäköintialueita, taustalla Lentävänniemen keskustan eteläosan uusia asuinrakennuksia. Kuva Tampereen kaupunki

1.1.5 Liikenne

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

Kaava-alueen tontille 2701-6 liikennöidään nykyisin Pikkusaarenkujan kautta, tonteille 2701-5 ja -6 Männistönkujan ja Lielahdenkadun suuntaisliittymän kautta.

Raitiotie on rakennettu ja liikennöinti on aloitettu tammikuussa 2025 linjalla 1 Lentävänniemi -Keskustori – Kaupin kampus. Raitiotiepysäkit ovat Lielahdenkadulla ja Pyhällönpuistossa. Lisäksi Lentävänniemestä kulkevat Reuharinniemestä asiointilinja 23 ja Lentävänniemestä linja 24 Lielahteen. Näiden lisäksi yöliikenne hoidetaan linjalla 20.

Lielahdenkatua pitkin kulkee vaiheleiskaavan mukainen pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Halkoniemenkadulla kulkee raitiotiesuunnitelmien mukaan yhdistetty kävely- ja pyörätie molemmin puolin katua ja edelleen Pyhällönpuistoa pohjoiseen. Alueella on tonttien läpi kulkevia raitteja, joilla on voimassa olevissa asemakaavoissa merkintä Ohjeellinen yleiselle jalankululle osoitettu korttelin tai alueen osa.

1.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto.

Kaukolämpöputket kulkevat Lielahdenkadun eteläreunassa, Halkoniemenkadun itäreunassa sekä nykyisen Lentävänniemen torin ja pysäköintialueen kautta itä-länsisuunnassa suunnittelualueelle. Putket kulkevat suunnittelualueen tonttien kautta luoteeseen.

1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

1.1.8 Väestö ja palvelut

Asemakaava-alueella on nykyisin noin 400 asukasta. Lentävänniemen kaupunginosan (tilastoalue) asukasmäärä on noin 5300 asukasta (2024). Vuonna 1990 Lentävänniemessä asui 5015 asukasta. Vuonna 2009 asukkaita oli enää 4201. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenee alueella ilman uutta rakentamista. Yksin asuvien ja ikäihmisten suhteellinen osuus kasvaa. Tampereen kaupunkistrategian 2023 väestösuunnitteen mukaan Lentävänniemen asukasluku kasvaisi vuoteen 2040 mennessä muutamalla sadalla tasoon 5600 asukasta.

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

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

Lähimmät terveystalvelut ja kirjasto sijaitsevat Lielahdessa, noin 2,5 km päässä. Asemakaava-alueella sijaitsevassa Lentävänniemen liikekeskuksessa toimii kaupallisia palveluita mm. K-market Lentävänniemi

ja ravintolapalveluita. Kaupallisten palvelujen osalta Lentävänniemen alue tukeutuu voimakkaasti Lielahden palveluihin.

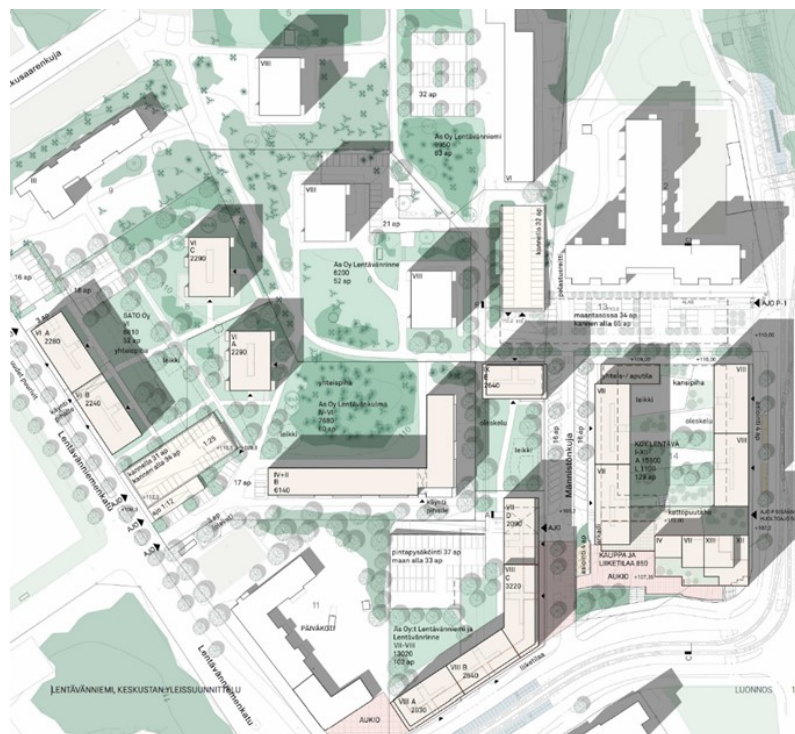
1.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, suunnittelualue käsittää kolme taloyhtiötä. Pieni osa Männistökujan katualuetta on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Voimassa oleva asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaluonnos, laadittu vuonna 2020, on täydennysrakentamisen kokonaissuunnitelma, jossa maankäytön kehittämisen tavoitteita ja mahdollisuuksia sovitettiin yhteen. Yleissuunnitelmassa on esitetty asemakaava-alueen eteläosan uudistamisen keskeiset kaupunkikuvalliset ideat, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen periaatteet, rakentamisen määrä sekä eri toimintojen sijoittelu. Suunnitelmaa ei ole hyväksytty kaupungin toimielimissä.



Kuva 8: Ote Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmasta, 2020. Kuva Inaro Oy.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan toteutuessa Lielahdenkadun pohjoispuolelle ja Männistönkujan varteen varteen rakentuu pitkä kerrostalomassa ja yksi pistetalo nykyiselle pysäköintialueelle rajaten katutilaa. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala uudelle pistetalolle olevien asuinrakennusten pihapiiriä täydentäen.

Pohjoisosan uusi pistetalo on VIII-kerroksinen. Eteläosan uudet kerrostalot ovat VII–IX-kerroksisia. Suunnittelualueen pohjoisosassa asuintonteilla on osoitettu autopaikkoja piha-alueelle pintapysäköintinä. Suunnittelualueen eteläosassa pysäköintiä on maanalaisessa hallissa sekä sen päällä kansipihalla.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 41690 m² ja uusien muodostettavien tonttien koot välillä 413-15790 m². Tontit ovat ohjeellisia. Voimassa olevaan asemakaavan nähden asemakaava-alueella muodostuu uutta rakennusoikeutta 16550 k-m² entisen 22350 k-m² lisäksi, josta kaikki on AK-tonteilla. Uudisrakennusoikeudesta 16 250 k-m² on asumiseen ja 300 k-m² liiketiloille Lielahdenkadun varteen. Aluetehokkuus on $e = 0,93$.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa oleville rakennuksille jäävillä tonteilla tonttitehokkuus vaihtelee tontinrajamuutosten jälkeen, tontille 15 As. Oy Lentävänniemi tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,63$, tontille 18 As. Oy Lentävänrinne tonttitehokkuudeksi tulee 0,84 ja As. Oy Lentävänmäen nykyisestä tontista muodostuville kahdelle asuintontille nrot 16, 17 ja LPA-tontille nro 19 yhteensä $e = 0,75$. Eteläosan yhteispihasta tontti 21 ja asuinkerrostalojen tonteista 22-25 muodostuvan kokonaisuuden tonttitehokkuus $e = 2,1$.

Kaavan arvioidaan lisäävän korttelin asukasmäärää n. 320-350 asukkaalla.

2.1.2 Palvelut

Korttelialueelle on varattu tilaa katutason liiketiloille 300 k-m².

2.1.3 Liikenne

Männistönkuja ulottuu Halkoniemenkadulta Lielahdenkadulle, mutta kadun keskivaiheilla ajorata on yksisuuntainen. Männistönkuja liittyy Lielahdenkatuun suuntaisliittymällä. Eteläosan asukkaiden autoliikenteen liittymät kortteliin ovat Männistönkujan keskivaiheilta pysäköintilaitokseen ja pihalle sekä Männistönkujan kulmauksesta As Oy Lentävänniemen ja As. Oy Lentävännrinteen tonteille. Pohjoisimmille tonteille nro 16 ja 17 kuljetaan Pikkusaarenkujan puolelta pysäköintitontin (LPA) kautta.

Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle on rakennettu raitiotie. Aukion eteläreunassa on bussipysäkki ja raitiotiepysäkki jää aukion lounaispuolelle. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on suunniteltu reittejä tonttien läpi osoittamalla nykyiset raitit pienin linjausmuutoksin merkinnällä pp, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, tontille ajo on sallittu tonteille 15 ja 18.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön. Tavoitteena oli luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Suunnittelualueelle on syntymässä liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on tarpeen selkiyttää. Huomioon otetaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen

Asemakaavassa määrätään rakentamistavasta, rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamista tontilla ja yleisillä alueilla. Asemakaavan oheismateriaalina ovat viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma, joissa kuvataan rakentamisen tavoitteita. Pihasuunnitelmaan liittyy viherkerroinlaskelmat. Pihasuunnittelussa on huomioitu suunnittelualueetta koskeneet puusto- ja liito-oravaselvitykset.

Uudet pistetalomaiset asuintalot on sijoitettu tonteille olevaa korttelirakennetta ja asuinrakennusten typologiaa noudattaen. Lielahdenkadun varren uudisrakennus muodostaa uutta Lentävänniemen keskustaa tiivistävää rakennetta. Asemakaavamerkinnoissä rakennuksen katujulkisivu on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi.

Katualueiden toimivuus ja eri kulkumuotojen reitit

Kaava-alueeseen rajoittuvan ja asemakaavan 8556 alueeseen sisältyvässä Männistönkujan katualueiden ja aukion yleissuunnitelmassa esitetään tavoitteet yleisten alueiden toteuttamiselle. Männistönkujan varrella kulkee molemmin puolin ajorataa reitit jalankulkijoille. Katualueille on suunniteltu erilaisia oleskelupaikkoja sekä kasvillisuutta, puita ja pensasistutuksia. Ajoradat ja pysäköintialueet on suunniteltu jäsentyneiksi.

Asemakaavassa 8939 on säilytetty nykyiset jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet pienin linjausmuutoksin. Reitit johtavat Männistönkujan kautta aukion ympäristön liiketiloille ja bussi- ja raitiotiepysäkeille.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelit

AK- korttelialueella (AK) suunnittelualueen pohjoisosassa uudisrakennus saa olla korkeintaan r75%VIII-kerroksinen, kerrosluvulla VIII on osoitettu olevat pistetalot. Tontin 15 pitkälle lamellitalolle on osoitettu kerrosluvut VI-VII toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suunnittelualueen keskiosan uuden pistetalon kerrosluku on IX. Eteläosan pitkä uudisrakennusmassa on Lielahdenkadun varressa VII-kerroksinen Lielahdenkadun varteen edellytettyä ylimmän kerroksen sisäänvetoa lukuunottamatta, korkein osa aukion varressa VIII-kerroksinen. Liiketilat sijoitetaan rakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle.

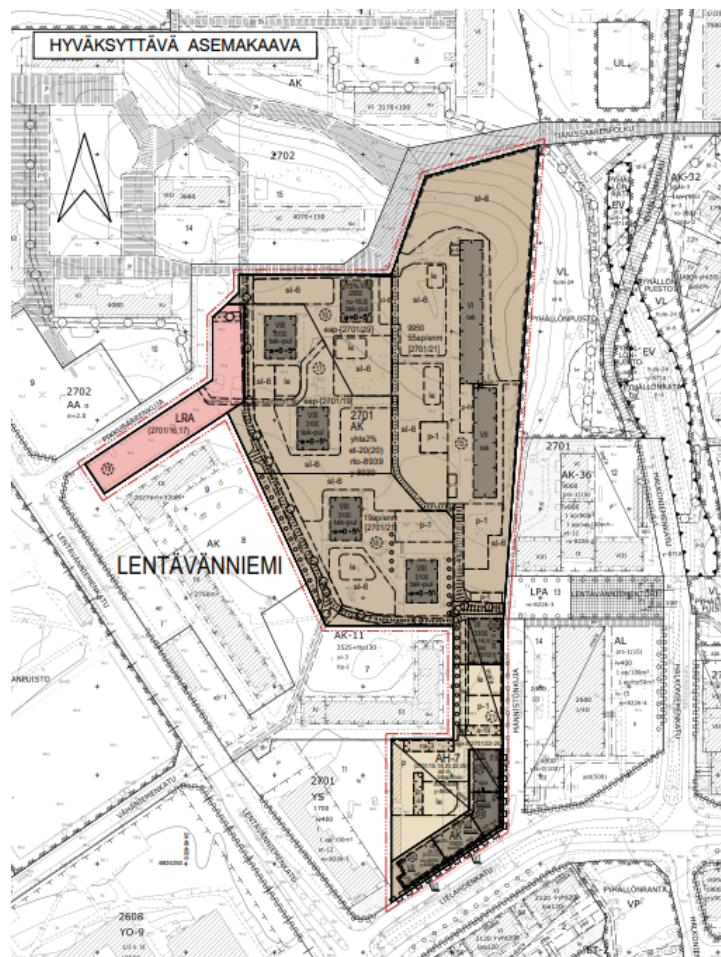
Asuntojen pysäköinti sijoitetaan suunnittelualueen pohjoisosan tonteilla 16 ja 17 Pikkusaarenkujan varteen osoitetulle LPA-alueelle ja tonttien 15 ja 18 autopaikat niiden pihoille ja osin myös eteläosan tontille 21. Eteläosan tonttien 20 ja 22-25 autopaikat ovat pääasiassa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa tontilla 21 (AH- 7, *Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue*).

Pohjoisosassa asukkaiden leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat pihasuunnitelman mukaan puustoisina ja vehreinä säilyville piha-alueille. Pihojen keskelle osoitetuista uusista pysäköintialueista edellytetään, *että autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita*. Pihoista suuri osa on myös osoitettu merkinnöillä, joilla alueita tulee joko säilyttää luonnontilaisena liito-oravan elinolosuhteita turvaten (sl-8) tai

säilyttää ja istuttaa liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6.) Viherkertoimen tavoitetasot 0,9 ylitetään esitetyillä pihasuunnitelmilla.

Eteläosassa leikki- ja oleskelualueita on kahdessa osassa pysäköintikannen päällä. Osa pihasta on maanvaraista, viherkertoimessa ylitetään tavoitetaso 0,8 saavuttaen taso 1,01. Kaavassa edellytetään, että *Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.*

Kaava-alueen talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina.



Kuva 9: Ote asemakaavakartasta

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset muuttuvat ainoastaan Männistönkujan pienen osan kohdalla, joka muuttuu osaksi tonttia 20.

2.4 Nimistö

Kaava-alueella ei ole nimettäviä kohteita.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakentaminen mahdollistaa uuden Lentävänniemen keskustan muodostumisen ja asuinkortteleiden täydennysrakentamisen. Asuntoja rakennetaan lisää ja liiketiloja osoitetaan alueelle.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet parantuvat ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Autoton ja aktiivinen elämäntapa on mahdollista. Kävely- ja pyöräily on erotettu autoliikenteestä Lielahdenkadulla ja Männistönkujalla, mikä lisää turvallisuutta. Olemassa olevat pihojen kautta kulkevat kävelyn ja pyöräilyn reitit liittyvät luontevasti katualueisiin.

Uudisrakentaminen vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuin- ja liikkumisympäristöön. Lähipalveluiden on mahdollista säilyä ja kehittyä alueella, jossa raitiotie- ja bussipysäkit ovat vieressä. Julkinen ulkotila jäsentyy ja pysäköinti sijoittuu pienempiin alueisiin. Ikkunanäkymät muuttuvat, kun uudisrakennukset peittävät osittain aikaisemmin avarampaa maisemaa ja piholle tulee pysäköintiä. Toisaalta ympäristö kohenee sen muuttuessa viimeistellymmäksi ja vehreämmäksi nykyisin puuttomilla pysäköintialueilla.



Kuva 10. Kaupunkimallisovitus lounaasta. Tampereen kaupunki, 3.2.2025.

Asemakaavassa annetaan liikennemelulta suojaavia melumääräyksiä. Asuinpihat on mahdollista toteuttaa melulta suojattuina.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Rakennusten rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja todennäköisesti louhintaa alueen pohjoisosassa. Rakentaminen aiheuttaa todennäköisesti paikallisia vaikutuksia alueen vedenkiertoon.

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

3.2.1 Ilmastovaikutukset

Asemakaavoitusohjelman yhteydessä on vertailtu kohteiden hiilidioksidipäästöjä. Kohteen liikennepäästöt ovat keskimääräistä kaavoitusohjelman 2023-27 kohdetta pienemmät, rakennusten korjaus- ja ylläpitopäästöt taas suuremmat.

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu ehdotusvaiheessa uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla ja tulokset on koostettu Päästölaskenta-nimiseen selvitykseen. Planect -työkalulla arvioitiin kokonaisuudessaan muutosten lisäävän hiilijalanjälkeä noin 19 348 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 23,4 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Tontin ja talonrakentamisen päästöt muodostivat pääosan päästöistä (66 %). Kaavan mukainen

tehokkaampi rakentaminen tehokkaalle joukkoliikennevyöhykkeelle vähentää liikkumistarvetta.

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

Suunnittelualueen pohjoisosassa uudisrakennuksen rakentaminen täydentää pihapiiriä ja edistää taloudellisesti olevien kerrostalojen korjaamista ja energiatehokkuuden parantamista. Pihaille sijoitetut uudet pysäköintialueet aiheuttavat jonkin verran puuston kaatamista ja korvaavien istutusten tarvetta. Uudet monilajiset puuistutukset tervehdyttävät kuitenkin osaltaan alueen puuston kestokykyä ilmaston muuttuessa.

Rakentaminen sijoittuu pääosin puuttomalle pysäköintialueelle suunnittelualueen eteläosaan. Uuden rakentamisen myötä nykyinen lämpösaarekealue tiivistyy ja uudet rakennukset ja puuistutukset luovat aikanaan varjoa vaikutuspiiriinsä. Asemakaavan määräys vaaleista julkisivuista huomioi osaltaan ilmastomuutokseen varautumista. Asuntojen viilennystä tultaneen järjestämään teknisin ratkaisuin.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen pohjoisosan metsäisillä tonteilla täydennysrakentaminen ja uudet pysäköintialueet muuttavat alueen metsäistä luonnetta rakennetumpaan suuntaan ja samalla vähentävät alueen luonnon monimuotoisuutta.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa oleva itä-länsisuuntainen liito-oravan soveltuva kulkuyhteys heikentyy tontin osalta uuden täydennysrakennuksen myötä, mutta säilyy Jänissaarenpolun pohjoispuoliselta osaltaan. Yhteys As. Oy Lentävänniemen rakennuksen pohjoisosasta lounaaseen säilyy. Yhteys Pyhällönpuistosta As. Oy Lentävänniemen rakennuksen eteläosasta länteen heikkenee pysäköintialueiden uudelleen järjestelyjen vuoksi. Muutoksen vaikutuksia lievennetään säilytettävien ja istutettavien puurivein ja asemakaavan määräyksillä sl-6: *Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle*

suotuisaa puustoa ja sl-8 Alueen osa, joka on osa laajempaa liito-oravan elinympäristöä. Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Piha-alueelle sallitut pysäköintipaikat on osoitettu merkinnällä p-1, Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita. Lisäksi asemakaavassa on yleismääräys: Ennen rakentamisen aloittamista sl-6 alueiden puut tulee merkitä maastoon aitaamalla ja tarvittaessa suojata yksittäin.

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

Kaupunkirakenne tiivistyy kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää yhdyskuntarakenteen leviämistä uusille alueille. Raitiotielinjan, raitiotie- ja bussipysäkin sekä nykyisten infran verkostojen välittömässä läheisyydessä asutuksen lisääminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenisi alueella ilman uutta rakentamista. Liiketilojen määrä kasvaa tämän asemakaavan alueella turvaten Lentävänniemen palveluja.

Asukasmäärän kasvaessa myös liikennemäärät kasvavat, samoin joukkoliikenteen käyttäjämäärä. Raitiotie on rakenteilla voimassa olevien katusuunnitelmien pohjalta. Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion yleissuunnitelmassa on esitetty liikenneverkollisia muutoksia.

Alueelle toteutetaan kävely- ja pyöräreitit katujen varsille kattavaksi verkostoksi. Jalankulku- ja pyöräilyreitistöä selkeytetään. Alueelta on sujuvat kävely- ja pyöräreitit Lielahteen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö



Kuva 10: Näkymä kohti Lentävänniemenaukiota. Kuva Rejlers Oy.

Kaupunkikuva muuttuu avoimesta kaupunkimaisemmaksi, kun laajat ja jäsentymättömät pysäköintialueet Lielahdenkadun varressa muuttuvat kerrostalotonteiksi. Täydennysrakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan lähiympäristön kerrostaloasutukseen. Uusi rakentaminen ei aiheuta merkittäviä maisemallisia vaikutuksia.



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

3.5.2 Kulttuuriperintö

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

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

Asemakaavassa esitetty rakentaminen ei muuta merkittävästi aluerakenteen arvoja. Rakennuskanta on muuttunut vuosien aikana vähitellen ostoskeskuksen ympärillä. Suunnittelualueen korttelin perusrakenne säilyy ja täydentyy. Vireillä olevissa asemakaavoissa suunniteltu rakentaminen sijoittuu vähäiseltä osin arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden alueelle, Pikkusaarenkujan päähän suunniteltu pistetalo ja keskiosan uusi pistetalo noudattelevat nykyisiä pistetalomassoja. Eteläosan pitkä massa rajaa katutilaa jo rakentuneen Lentävänniemen keskustan eteläosan vastinparina.

Lentävänniemen alueen liikenneratkaistu on aikaan perustunut autoilulle. Rakenteilla oleva raitiotie muuttaa voimakkaasti alueen toiminnallista luonnetta.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Lentävänniemen keskustan vahvistaminen täydennysrakentamisella ja asukasmäärän lisäyksellä turvaa palveluiden säilymistä alueella. Liike- ja palvelutilojen määrä ja kerrosala lisääntyy asemakaavan alueella. Asemakaavassa on osoitettu tilat kivijalkaliikkeille vilkkaan joukkoliikenteen solmupisteen läheisyyteen. Asemakaava sallii alueelle 450 k-m² liiketilaa josta 300 k-m² on toteutettava. Määrä vastaa kaupallisen selvityksen esittämää minimimäärää.

Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

Tehdyn alustavan kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen ja viereisen asemakaavamuutoksen 8556 edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen ovat noin 0,6 miljoonaa euroa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 16.3.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

Kaupungin kaavoitusohjelmassa 2023-27 Lentävänniemen keskustan asemakaavoille 8939 ja 8556 on osoitettu yhteensä 24 500 k-m² asuntokerrosalaa ja 1300 k-m² muuta kerrosalaa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lentävänniemen keskustassa on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja jo ennen asemakaavaprosessia ja asemakaavan laatimisen aikana.

Vuonna 2020 laadittiin Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaa, jossa tutkittiin vaihtoehtoja täydennysrakentamisen tavalle. Kaavaluonnos perustuu yleissuunnitelmavaiheen ratkaisuun sitä edelleen kehittäen. Yleissuunnitelmaa ei ole hyväksytty kaupungin toimielimissä. Kaavasuunnittelun rinnalla on vireillä Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet- yleissuunnitelma, jossa on keskitytty tutkimaan vaihtoehtoja kortteleihin, joissa ei vielä ole asemakaavoja vireillä. Vireillä olevien hankkeiden ratkaisuja on kehitetty rinnalla peilaten ratkaisuja laajempaa kokonaisuuteen.

As. Oy Lentävänniemen tontin osalta on ehdotusvaiheessa tutkittu erilaisia ratkaisumalleja:

ve 0: ei täydennysrakennusta

Ympäristö säilyy tontin osalta ennallaan, mutta täydennysrakentamisesta saatava taloudellinen hyöty julkisivukorjaukseen jää taloyhtiölle saamatta. Suunnitellun julkisivukorjauksen teettäminen yhteistyössä eteläpuolisen naapurin kanssa tulee vaikeammaksi tai estyy.



Kuva 12: Ehdotusvaiheessa tutkitut vaihtoehdot koskien As. Oy Lentävännmäen tontin ratkaisuja.

ve 1: Täydennysrakennus tontin pohjoisosaan

Vaihtoehdossa laaja puustoinen piha säilyy ja yleisten kävely- ja pyöräilyraittien ympäristö säilyy ilmeeltään puustoisena. Merkittävin potentiaalinen liito-oravayhteys lounaaseen säilyy, mutta itä-länsisuuntainen puustoyhteys heikkenee tontin osalta. Rakennus ei ole talon B edessä. Rakennusaikana voitaneen hyödyntää Pikkusaarenpolkua. Pihalla olevat pysäköintipaikat poistuvat.

ve 2: Täydennysrakennus tontin itäosaan

Vaihtoehdossa puustoyhteys länteen säilyy, mutta yleisen pp-raitin ympäristö muuttuu rakennetummaksi, koska rakennus tulee keskelle piha-alueetta. Merkittävin potentiaalinen liito-oravayhteys lounaaseen katkeaa, koska As. Oy Lentävänniemen pihalla on puutonta aluetta ja huonokuntoisia kaadettavia puita. Rakennus ei ole talon B edessä, mutta useamman naapurin näkökentässä. Rakennusaikana tulee enemmän häiriöitä raitille ja piha-alueelle. Pihalla olevat pysäköintipaikat poistuvat.

ve 3: Täydennysrakennus nykyiselle parkkipaikalle

Vaihtoehdossa laaja piha-alue sekä puustoyhteys ja länteen ja lounaaseen säilyy. Yleisen raitin ympäristö As. Oy Lentävänniemen tontilla säilyy mutta muuttuu lännessä As. Oy Lentävänniemen tontilla yksityisemmän luonteiseksi.

Rakennus tulisi erittäin lähelle taloa B, joten asukkaiden näkymien kannalta sijainti on esitetyistä heikoin. Uuden talon näkymät avautuvat suuressa määrin parkkipaikalle. Rakennusaikana on häiriöitä läntiselle raitille. Sijointus aiheuttaisi johtosiirtotarvetta. Pihalla olevat pysäköintipaikat todennäköisesti säilyvät.

Vaihtoehtovertailun pohjalta ve 1 katsottiin olevan kokonaisuuden kannalta järkevin vaihtoehto kaavaehdotuksen pohjaksi.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8556 kanssa. Asemakaavoittajat olivat tavattavissa keskiviikkona 29.3.2023 Kansalaistalo Mansikkapaikassa. Suunnittelualueilla pidettiin lisäksi kävelykierros. Tilaisuuteen osallistui noin 80 asukasta. Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 11 yksityishenkilön mielipidettä.

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

Suunnittelualueen osallisia on tavattu myös Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet-yleissuunnitelman yhteydessä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 11.6.2024. Asemakaavan valmistelija on osallistunut pyynnöstä myös As. Oy Lentävännmäen asukkaille järjestettyyn asukastilaisuuteen keväällä 2024 ja tammikuussa 2025.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelmaa kehitettiin palautteen ja selvitysten pohjalta mm. rakennusten muodon ja kerroslukujen osalta ja annettiin näihin liittyviä määräyksiä.

Vireillä olevan Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet-yleissuunnitelman valmisteluvaiheen linjauksia on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa vähentämällä pohjoisosan keskeiselle pihalueelle tulevien pysäköintipaikkojen määrää ja tarkistamalla rakentamisen tapaa ohjaavien kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen sisältöä. Lentävänniemen kaupallisen selvityksen johtopäätöksiä on huomioitu tarkentamalla liiketiloja koskevia yleismääräyksiä ravintolatilojen alueelle sijoittumisen edistämiseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavakartalle on tehty täsmennyksiä ohjausryhmän kommenttien pohjalta mm. ajoyhteyksiä, liittymäkieltoja, hulevesien hallintaa ja yhteisjärjestelyjä koskeviin määräyksiin.

Valmisteluvaiheen palautteen pohjalta tehtyjä muutoksia kuvataan seuraavassa kohdassa 4.5.2.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8556 kanssa.

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

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

Valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa sekä konsulttitoimistoissa. Viitesuunnitelman on laatinut Rejlers Oy.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.01.2024 - 01.02.2024.

Valmisteluaineistosta saatiin 7 kommenttia viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta ja 11 yksityishenkilöiden ja taloyhtiöiden mielipidettä. Ely-keskuksen ja terveysterveystoimikunnan palautteessa tuotiin esiin melun parempaa huomiointitarvetta. Ely-keskus ja Tampereen raitiotie Oy esittivät tärinä- ja runkomeluselvityksen laajentamista suunnittelualueelle. Ely-keskus esitti korjaustarpeita myös liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseen. Merkittävä osa yksityishenkilöiden mielipiteistä koski Pikkusaarenkuja 4 täydennysrakennuksen sijoitusta. Muissa mielipiteissä tuotiin esiin kritiikkiä mm. pysäköintipaikkojen riittävydestä, täydennysrakennusten määrästä ja koosta ja hulevesien hallintaan liittyvistä kaavamääräyksistä.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta ei nähty tarpeelliseksi edellyttää, että kaikkien asuntojen tuuletus tulisi voida järjestää hiljaiseen ilmansuuntaan, kaavaratkaisussa noudatetaan Tampereen kaupungin melulinjauksia vuodelta 2019.

Raitiotieliikenteen aiheuttama tärinä ei vuonna 2021 tehtyjen mittausten tai laskennallisten arvioiden perusteella aiheuta riskiä asumismukavuuteen tai rakennuksien vaurioitumiseen raitiotien läheisyydessä suunnittelualueella. Tästä syystä alue ei sisälly tärinän riskivyyöhykkeeseen. Raitiotien runkomeluriskin laskennallisen arvioinnin perusteella asemakaavan 8939 korttelialueet jäävät riskialueiden ulkopuolelle, joten tärinää ja runkomelua koskevaa selvitystä ei ole tarpeen laatia kaavan yhteydessä. Tiedossa olevan raitiovaunujen pitenehmissen ja viereisen kaavan 8556 yhteydessä laaditun tärinää ja runkomeluselvityksen tulosten pohjalta kaava-alueen eteläosaan kohdistetaan tärinää ja runkomelua koskeva yleismääräys, joka edellyttää, että rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

Liito-oravan kulkureittien huomiointia on kehitetty kaavaehdotuksessa Ely-keskuksen kommentin pohjalta muokkaamalla istutettavien puurivien ja liito-oravan kulkureittejä turvaavien merkintöjen sl-6 ja sl-8 rajauksia pihalueilla. Asemakaavaan on lisätty lisäksi merkintä, joka edellyttää, että ennen rakentamisen aloittamista sl-6 alueiden puut tulee merkitä maastoon aitaamalla ja tarvittaessa suojata yksittäin.

As. Oy Lentävänmäen asukkaiden esityksiä on huomioitu siirtämällä uudisrakennusta hieman koilliseen, ohjaamalla ajoyhteys pihan kautta ja muuttamalla pysäköintialue erilliseksi LPA-alueeksi.

Hulevesiselvitystä- ja suunnitelmaa on täydennetty ja määräyksiä on kehitetty eteenpäin Viheralueet ja hulevedet-yksikön ohjauksessa.

Olevien rakennusten rakennusoikeuden esittämistapaa on muutettu rakennusvalvonnan esityksestä siten, ettei nykyiselle maanpäälliselle kellarille osoiteta rakennusoikeutta.

Pohjoisosan uuden pistetalon korkeutta on vähennetty kerroksella. Eteläosassa rakennusmassoittelua on muokattu siten, että korkein osa on siirretty kulmaan ja madallettu kerroksella. Rakennusmassaa edellytetään jäsenöitävän Lentävänniemelle tyyppillisesti porrashuoneiden sisäänvedoin.

Tiivistelmät palautteesta ja laaditut vastineet on esitetty kaavan liitteenä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaehdotus on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta. Viitesuunnitelman on laatinut Rejlers Oy.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Rejlers Oy, 2025)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2025)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (2024)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, 2023)
- Pihasuunnitelma (Tampereen pihasuunnittelu, 2025)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Morena Oy, 2024)
- Viherkerroinlaskelmat (Tampereen pihasuunnittelu, 2025)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Puustokartoitus (Tampereen infra, 2020 ja 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sitowise Oy, 2024)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Kaavatalous- ja päästölaskenta kaavoista 8556 ja 8939 (Tampereen kaupunki 2023)
- Lentävänniemen kaupallinen selvitys, (WSP, 2024)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)

5.1 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavan viitesuunnitelma, viereisen vireillä olevan asemakaavan 8556 viitesuunnitelma sekä katu- ja aukiosuunnitelma sijoitettiin nykytilannetta kuvaavaan kaupunkimalliin kaavan aloitusvaiheessa ja valmisteluvaiheessa. Aloitusvaiheen jälkeen suunnitelmia kehitettiin palautteen pohjalta. Mallista otettiin näkymäkuvia ja ne koottiin yhdeksi tiedostoksi (Tampereen kaupunki, 2025).

5.2 Pihasuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma (Tampereen pihasuunnittelu, 2025) yhdessä viite- ja hulevesisuunnittelun kanssa. Pihasuunnitelmassa on kartat pohjoisosaan ja eteläosaan. Pohjoisosassa on sovitettu täydennysrakennusta alueen puusto- ja luontoarvoihin selvitysaineiston pohjalta. Piha-alueelle osoitetun pysäköinnin sijoitusta ja maisemointia sekä jätepisteiden sijaintia on kehitetty pihasuunnitelmassa maastoon ja puustoon sopivaksi.

Eteläosan suuren kansipihan suunnittelussa on onnistuttu vähentämään kannen osuutta ja lisäämään maanvaraisen pihan osuutta ja suureksi kasvavien puiden määrää suhteessa aloitusvaiheen viitesuunnitelmaan.

5.3 Hulevesisuunnitelma

Asemakaavan suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tavoitetaso on 0,8 suunnittelualueen eteläosan tonteilla ja 0,9 pohjoisosan tonteilla. Alueen pohjoisosaan rakennettavan uuden pistetalon tontin alueella, hulevesien hallinta koostuu pääosin pysäköintialueelle rakennettavasta hulevesien viivytyksestä. As Oy Lentävänniemen tontin on olemassa oleva hulevesijärjestelmä ja rakennusten alueelta hulevedet johdetaan Männistönkujan alueella sijaitsevaan hulevesiviemäriin. Alueella on suunniteltu uusia autopaikkoja, joiden hulevesille tulee rakentaa hulevesien hallintarakenteet. Parkkipaikan reunaan sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteet. Biosuodatusrakenteissa tulee huomioida alueella oleva puusto ja tarvittaessa biosuodatus rakennetaan vesitiiviinä rakenteena. Vaihtoehtoisesti pysäköintialueella käytetään suodatuskaivoja.

As Oy Lentävännrinteen tontin alueella on olemassa oleva hulevesijärjestelmä ja rakennusten alueella syntyvät hulevedet johdetaan Männistönkujan alueella sijaitsevaan hulevesiviemäriin. Alueelle on suunniteltu uusia autopaikkoja, joiden hulevesille tulee rakentaa hulevesien hallintarakenteet. Parkkipaikan reunaan sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenne. Biosuodatusrakenteissa tulee huomioida eteläpuolella sijaitseva As Oy Lentävännrinteen toinen rakennus ja tarvittaessa biosuodatus rakennetaan vesitiiviinä rakenteena. Vaihtoehtoisesti pysäköintialueella käytetään suodatuskaivoja. Hulevedet johdetaan lännessä Pikkusaarenkujan ja idässä Männistönkujan hulevesiviemäriin.

As Oy Lentävännmäen uudisrakentaminen on rajattu uudelle tontille. Vanhoille taloille jäävällä alueella on tavoitteena rakentaa hulevesi-

järjestelmä. Tontin alueella syntyville hulevesille rakennetaan viivytysjärjestelmä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Asemakaavan LPA-tontti on nykyiselläänkin pysäköintialuetta. Alueelle on tavoitteena rakentaa hulevesien hallintarakenteet, missä alueella syntyvät hulevedet käsitellään biosuodattamalla ja viivyttämällä ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Mikäli alueella ei ole tilaa toteuttaa biosuodatusta käytetään alueella suodatuskaivoja.

Alueen eteläosassa nykyisen parkkipaikan alueelle rakennettavan uudisrakentamisen alue koostuu pääosin rakennuksista, kansirakenteesta, ja osasta maanvaraista aluetta. Alueen maanvarainen alue on pieni ja alueen pääosin peittävä kansi- ja kellarirakenne ohjaavat hulevesien hallinnan pääosin maanalaisiin viivytyssäiliöihin. Kansirakenteiden sekä katettujen autopaikkojen päällä käytetään mahdollisuuksien mukaan viherkattorakenteita ja maavaraisilla alueilla suositetaan läpäiseviä/ puoliläpäiseviä pinnoitteita. Kattovesien imeyttämiseen ei tontin alueella ole tilaa. Lisäksi kansirakenteiden päällä olevien pysäköintialueiden biosuodatukselle ei todennäköisesti ole tilaa, minkä takia alueella tulee huomioida pysäköintialueiden hulevesien puhdistaminen esim. suodatinkaivoilla, millä voidaan parantaa pysäköinti- alueella syntyvien hulevesien laatua. Hulevedet johdetaan tontilta viivytettynä Lielahdenkadun hulevesiviemäriin. Maanpäällinen tulvareitti on Männistönkujalle.

Hulevesiä koskevat kaavamääräykset on laadittu suunnitelman pohjalta ja ne ovat yleismääräyksessä.

5.3.1 Rakentamisen aikainen vesien hallinta

Kaavan yleismääräys edellyttää, että suunnittelualueella on rakentamisvaiheessa laadittavat rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, mikä tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakentamistöiden aloittamista.

5.4 Viherkerroinlaskelma

Asemakaavassa viherkerroinlaskelma tavoitetasoksi muodostui 0,8 etelässä ja 0,9 pohjoisosassa. Piha- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti viherkerroinlaskelman tavoitteet täyttyivät. Pohjoisosassa viherkerroinlaskelmat laadittiin tonttikohtaisesti tonteilla 15 ja 18. Tonttien 16, 17 ja 19 ja eteläosassa tonttien 20-25 viherkerroinlaskelmat on laskettu näiden tonttien muodostamina kokonaisuuksina.

5.5 Meluselvitys

Asemakaavaa varten on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 2024) asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeavot alittuvat. Kohteen asuinrakennuksille ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä julkisivun äänitasoero-vaatimuksesta raitiovaunuliikenteen hetkellisiä enimmäisäänitasoja vastaan eikä kaavamääräyksiä ulkovaipan äänitasoero-vaatimuksiksi. Parvekkeet, joille kohdistuu yli 52 dB päiväajan keskiäänitaso, tulee lasittaa ja lasitusmääräys on kaavakartalla. Tarkempi meluntorjuntarakenteita koskeva mitoitus ja suunnittelu laaditaan rakennuslupavaiheessa.



Kuva 13: Asemakaavan liikennemeluselvityksen päiväajan keskiäänitasot, ennuste vuodelle 2040.

5.6 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2023 (Tampereen kaupunki) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvitysalueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta keväällä 2023.

Liito-oravaselvityksen 2023 ja puustotarkastelun pohjalta on laadittu liite Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023), jota on huomioitu kaava- ja pihasuunnittelussa.

Lentävänniemen alueelta selvitetiin liito-oravatilanne keväällä 2024 Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteiden yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tarkastelualueelta ei keväällä 2024 tehty havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueella on liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvia metsäalueita Pyhällönpuistossa. Asemakaavan 8939 alueella on keskeisiä liito-oravalle soveltuvia kulkuyhteyksiä tukevia yhteyksiä. Alueen läpi kulkee heikko liito-oravayhteys Pyhällönpuiston ja Niemenpuiston liito-oravalle soveltuvien alueiden välillä. Selvitysalueen pohjoispuolella kulkee lisäksi tärkeä kulkuyhteys Pyhällönpuiston ja Niemen rantapuiston välillä.

Selvityksen suositusten mukaan tonteilla olevia yhteyksiä tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja kaavamuutosten yhteydessä osoittaa niitä kasvullisiksi alueiksi, joissa alueiden puustoisuutta ja yhtenäistä latvuspeitteisyyttä tulee säilyttää ja kehittää. Kapeita, yhdestä puurivistä koostuvia yhteyksiä olisi hyvä vahvistaa esim. istuttamalla uutta puustoa olemassa olevan rinnalle, lomittain tai ryhmiin, jotta yhteys ei katkea, jos yksi puu häviää. Latvusyhteyttä voidaan vahvistaa myös istuttamalla uutta tontti- ja katupuustoa.



Kuva 14: Ote Lentävänniemen liito-oravaselvityksestä vuodelta 2024.

5.7 Lepakkoselvitys

Asemakaava-alueen pohjois- ja koillispuolen metsäalueelta on laadittu lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017), jossa lähialueelta ei ole todettu elinalueita.

Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteiden yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2024 (Sitowise Oy). Havaintoja lepakoista ei ole tehty tällä kaava-alueella.

5.8 Kaupallinen selvitys

Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet-yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu kaupallinen selvitys. Sen tavoitevuosi on 2040.

Lentävänniemessä ja sen lähialueella palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja pienimuotoisesti muihin lähipalveluihin. Monipuoliset päivittäistavarakaupan ostokset ja erikoiskaupan ostokset hoidetaan alueen ulkopuolelle mm. Lielahdessa. Lentävänniemessä kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ostoskeskukseen, jossa on mm. K-market, pari ravintolaa, parturi sekä tyhjää liiketilaa. Seurakunta on muuttanut pois ostoskeskuksesta syksyllä 2023. Ostoskeskuksen pohjoispuolella on uudehkoissa asuinkerrostaloissa kivijalkaliiketilajoja, jotka ovat suurelta osin tyhjillään. Tarkastelualueelta suuntautuu ostovoimaa merkittävästi alueen ulkopuolelle ja vain osa alueen ostovoimasta toteutuu alueella. Toimialoittain tilanne vaihtelee.

Selvityksen mitoituksen lähtökohdaksi otettu täydennysrakentamisen periaatteet – työn tulokset sekä vireillä olevat asemakaavat. Laskelmat on tehty sekä 2000 että 1500 asukkaalla, joista maltillisempaa arviota pidetään realistisempänä. 1500 tai 2000 ei näytä laskelman mukaan tuovan merkittävää eroa kaupan mitoitukseen.

Kaupallisen selvityksen mukaan järkeviä liiketilojen sijoituspaikkoja Lentävänniemessä ovat vireillä olevien asemakaavojen 8939 ja 8556 alueet Lentävänniemen keskustassa raitiotie- ja bussipysäkkien läheisyydessä.

Asioiden suuntautumisesta ja kaupan mitoituksesta Lentävänniemessä on haarukoitu kaksi vaihtoehtoa, minimi ja maksimi. Maksimivaihtoehto on tavoitteellinen mitoitus, johon alueella olisi laskennallista potentiaalia, jos alueelle sijoittuisi nykyistä suurempi lähipalvelukeskus. Minimivaihtoehto kuvaa asiointisuuntautumisen jatkumista suunnilleen nykytilanteen mukaisesti myös tulevaisuudessa. Minimivaihtoehdossakin alueelle olisi tärkeää saada päivittäistavarakauppa sekä tämän yhteyteen jonkin verran liiketilaa ravintoloille ja kaupallisille palveluille.

Päivittäistavarakauppaa Lentävänniemessä tarvittaisiin vuonna 2040 arvioidulla väestönlisäyksellä 1400 - 2000 k-m², ravintolatilaa 500-800 k-m² sekä muita kaupallisia palveluita 500-900 k-m². Minimivaihtoehto on todennäköisemmin toteutettavissa oleva.

5.9 Katujen ja aukion yleissuunnitelma

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion osalta. Lielahdenkadun ja Halkoniemenkadun raitiotien liikenne aloitettiin tammikuussa 2025.

5.10 Kaavataloustarkastelu

Valmisteluvaiheessa on laadittu alustava kaavatalousselvitys kaavoista 8939 ja 8556. Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu erillisselvityksenä (AFRY Finland Oy, 24.8.2023). Asemakaavan 8556 alueelle sisältyvien Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion rakennuskustannuksiksi on arvioitu muodostuvan n. 400 000 M€ (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnitelmien ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, ovat arvioidut kustannukset suuntaa antavia. Kustannusarvio on muutettu hankeosalaskelmaksi päästölaskentaa varten. Vesihuoltoverkoston kustannusarvio on n. 170 000 €, josta hulevesi-verkoston osuus n. 65 000 € (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien, sekä riskivaruksen osuus kaupungille kohdistuvista yleisten alueiden rakentamiskustannuksista (n. 600.000 €) on noin 30 %.

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

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

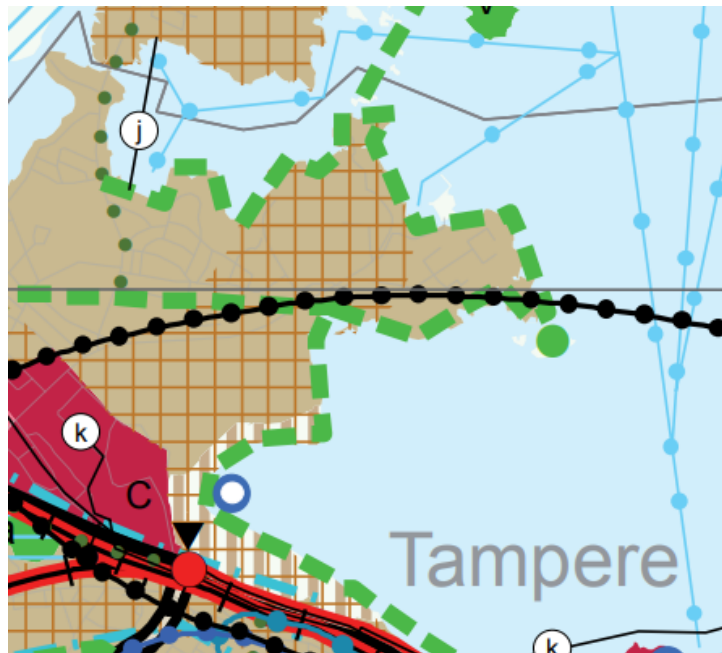
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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

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



Kuva 15: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

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

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

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella ja kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-

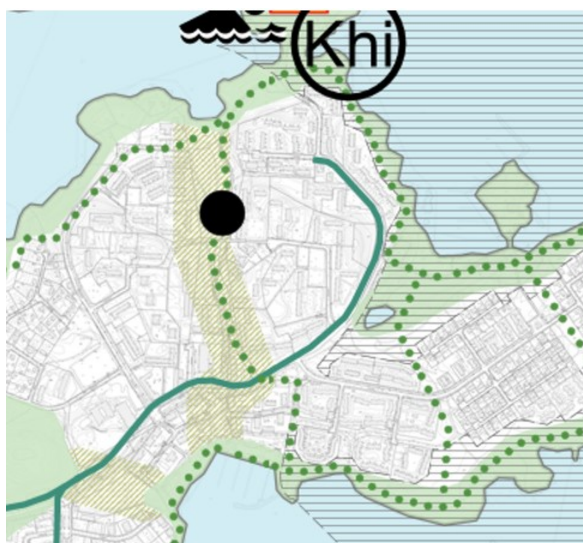
2021 päivämäärällä 9.6.2023 annetulla kuulutuksella. Vaiheyleiskaava 2021-2025 on hyväksymisvaiheessa. Vaiheyleiskaavaan valtuustokausi 2022-2027 ei ole tulossa muutoksia tämän kaava-alueen osalta.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunki-strategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), johon asemakaava-alueen pohjoisosat sisältyvät.

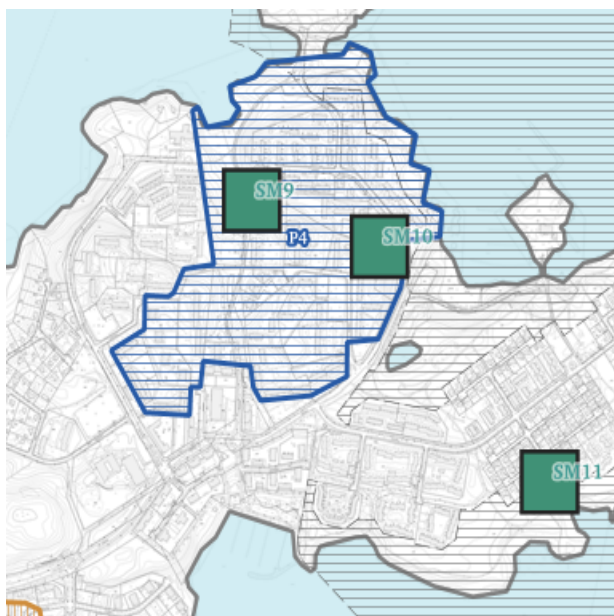
[Kartta1_Yleiskaavayhdistelmä.indd \(tampere.fi\)](#)



Kuva 16: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 1. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunki-strategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti.



Kuva 17: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 2. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä.



Kuva 18: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 3. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), asemakaava-alue jää juuri tämän alueen ulkopuolelle.

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



Kuva 18: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 4. Asemakaava-alue on osittain melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa v. 1971 vahvistunut asemakaava nro 3619 sekä pieneltä osin asemakaava nro 8226 vuodelta 2011. Tontit ovat käyttötarkoitukseltaan asuntokerrostalojen korttelialuetta. Rakennusten suurimmat kerrosluvut ovat VI-VII tontilla 4 ja VIII tonteilla 5 ja 6. Alueen läpi on osoitettu reittejä yleiselle jalankululle.



Kuva 20. Ote Ajantasa-asemakaavakartasta

6.4 Kaupungin strategiat

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

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

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Rakennusten rakentaminen edellyttää kuitenkin katu- ja kunnallisteknistä rakentamista. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä yhdyskuntalautakunnassa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.3.2023
- Asemakaavakartta 17.2.2025
- Asemakaavan seurantalomake 17.2.2025
- Palaute- ja vastineraportti 17.2.2025
- Rakentamistapaohjeet 17.2. 2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Rejlers Oy, 2025)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2024)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2025)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, 2023)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Tampereen pihasuunnittelu Oy, 2025)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Morena Oy, 2024)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2024)
- Puustokartoitus (Tampereen infra, 2020 ja 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sitowise Oy, 2025)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Kaavatalousselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lentävänniemen kaupallinen selvitys (WSP, 2024)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)