



TAMPERE

4.8.2025

Lentävänniemi, Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet, yleissuunnitelman nro 8987

Diaarinumero: TRE:6208/10.02.01/2023

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

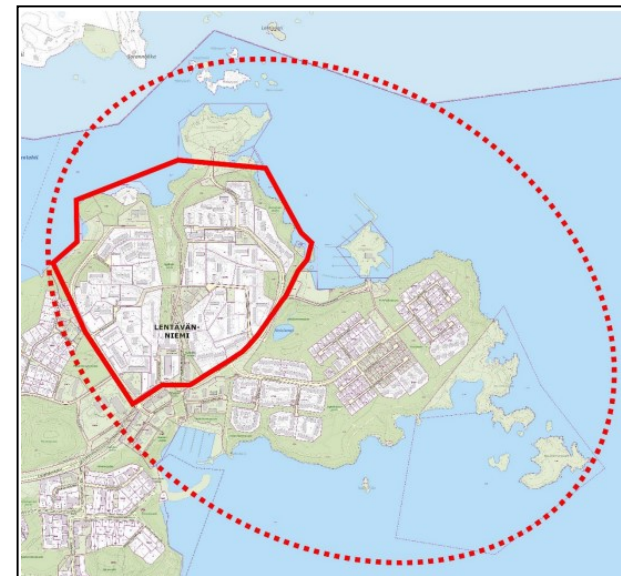
Ehdotusvaiheen palaute

**Nähtävilläoloaikana 6.3.2025 - 7.4.2025 sekä myöhässä tulleet
(yhteensä 10 kpl)**

Viranomaisten lausunnot ja kommentit 3 kpl

Taloyhtiöt ja yritykset 7 kpl

Suunnittelualueen rajaus



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
1. Pirkanmaan ELY-keskus • ELY-keskus pitää täydennysrakentamista raitiotien äärellä positiivisena ja ilmastotavoitteiden mukaisena. • Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen; rakentamisen mahdollisuudet ratkaistaan asemakaavoissa. Rakennettu ympäristö: • yleissuunnitelmassa on yleisellä tasolla onnistuttu sovittamaan uudisrakentaminen typologisesti jo olevaan rakennuskantaan sekä lähiörakentamista edustavaan keuhkokaaviomalliin. Esitetty ratkaisu kasvillisuuden vaalimisesta on tärkeää luonnon monimuotoisuuden, ilmastomuutokseen sopeutumisen ja alueen identiteetin kannalta. • Rakennustapaohjeet tukevat osaltaan miljööön yhtenäisyyttä ja on hyvä, että niissä käsitellään uudisrakentamisen lisäksi myös täydennysrakentamista.	Merkitään tiedoksi. Asemakaavavaiheessa laaditaan tarvittavia lisäselvityksiä ja suunnitelmia.	Ei toimenpiteitä.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Pysäköinti ja tilaratkaisut: • Ulko-oleskelun, luontoarvojen, hulevesien hallinnan ja pysäköinnin yhteensovittamista tulee tarkastella jatkossa asemakaavojen yhteydessä lisää, yleissuunnitelma antaa jatkotyölle hyvät lähtökohdat. • Keskitetympiä pysäköintitalo-ratkaisuja olisi ollut hyvä tarkastella. Luontoarvot: • Lepakkoselvityksessä ei löytynyt luonnonsuojelulaissa määritettyjä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. • Liito-oravaselvityksessä ei tehty uusia havaintoja, mutta kulkuyhteyksien merkitystä tarkennettu. • Luonnonarvojen turvaaminen vaatii tarkempia suunnitelmia asema-kaavavaiheessa. Alueen puusto ja sen kunto tulee tarkastaa, jotta voidaan varmistaa liito-oraville soveltuvien puiden säilyminen. Piha-alueet ja hulevesijärjestelyt tulee järjestellä siten, että ne tukevat liito-oravien elinympäristöjä ja etteivät		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
lahokaviosammaleen esiintymät heikkene.		
2. Pirkanmaan liitto - Liitto pitää ansiokkaana, että täydennysrakentamisen aluesuunnitelmassa uutta rakentamista ei ohjata Näsijärven ranta-alueelle, johon Pirkanmaan maakuntakaavassa on osoitettu yhtenäinen Viherysteys-merkintä (Niemi-Lentävänniemi-Lielähti). - Liitto ei anna erillistä viranhaltijapäätöstä nyt nähtävillä olevasta aineistosta.	Merkittään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.
3. Pirkanmaan maakuntamuseo Yleissuunnitelma aineistoinen on onnistunut kokonaisuus, jonka laatimisen yhteydessä on kiitettävästi tunnistettu ja huomioitu Lentävänniemen lähiön arvot ja ominaispiirteet. Työssä on onnistuttu löytämään ratkaisu, joka mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen säilyttäen metsälähiön alkuperäisen ilmeen. Yleissuunnitelmaa täydentävä rakennustapaohje ohjaa uudisrakentamista alueen ilmeeseen soveltuvaksi. Erityisen myönteistä on,		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
että ohjeeseen on myös sisällytetty olemassa olevien rakennusten julkisivukunnostuksissa ja pihojen rakentamisessa huomioitavia seikkoja. • Suunnittelualueen tunnettuja arkeologisia kohteita koskevat tiedot on kiitettävästi koottu Analyysi ja lähtötiedot -raporttiin. Lielahdenkadun kiinteän muinaisjäännöksen (mj-tunnus 1000039131) osalta alue-suunnitelmassa on asianmukaisesti todettu, että mahdollisessa rakennushankkeessa kohteen läheisyydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota muinaisjäännöksen suoja-alueeseen, jota muinaismuistolaki (4 §) edellyttää. Aineiston heikkona kohtana voidaan pitää sitä, että aluesuunnitelmakartassa ja läntisten/itäisten kortteleiden kartoissa muinaisjäännösten rajaukset eivät juuri erotu. • Maakuntamuseolle ei ole toimitettu uudempaa versiota raportista, jossa annetut kommentit olisi huomioitu. Päivitetty raportti tulee toimittaa alueelliselle vastuumuseolle	Laadittu ja päivitetty arkeologinen selvitys on yleissuunnitelman liitteenä. Aineisto toimitetaan erikseen Maakuntamuseolle.	Aluesuunnitelmakartassa ja läntisten/itäisten kortteleiden kartoissa muinaisjäännösten rajauksia vahvennetaan luettavuuden parantamiseksi.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
arkistoitavaksi Museoviraston tietojärjestelmään.		
4. As. Oy Tavihoivi - Taloyhtiöllä on suuria peruskorjaustarpeita, joita oli tarkoitus osittain rahoittaa rakennusoikeuden myynnillä. - aluesuunnitelma ei ota huomioon aikaisempi kaupungin kanssa käytyjä keskusteluja. - Suunnitelma ei ole taloyhtiölle taloudellisesti kannattava.	Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut täydennysrakentamisen määrän sovittaminen paikallisesti merkittävän metsälähiön arvoihin. Suunnittelun lähtökohtana ei ole siten voinut olla pelkästään taloyhtiöiden taloudelliset tavoitteet. Yleissuunnittelussa on hyödynnetty taloyhtiöiden aikaisemmin toimittamia suunnitelmia. Yleissuunnitelman potentiaalikartalla on osoitettu rakentamiseen soveltuvat paikat. Konsultin laatima aluesuunnitelma on yksi tulkinta alueen täydennysrakentamisesta laadittuja täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen. Aluesuunnitelmassa esitetystä rakentamisen määrän suhteen poikkeavien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin.	Ei toimenpiteitä.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
	Täydennys-rakentamishankkeen rakennusoikeus määrittää asemakaavamuutoksessa.	
5. As. Oy Telkkälaakso - Täydennysrakentaminen pelkästään tontille 15 on haastavaa. Yleissuunnitelmassa esitetty tontin perälle (länsireunalle) sijoitettava yksittäinen pistetalo edellyttäisi, että ajoneuvoliikenne tapahtuisi kevyenliikenteen väyliä pitkin. Turvallinen kävely- ja pyöräilyreitti on kuitenkin säilytettävä raitiotie- ja linja-autopysäkeille. Täydennysrakentamisen sovittaminen tontin 15 perälle sotii vastaan Lentävänniemen paikallisesti arvokkaan viheralueiden muodostaman verkoston turvaamista ja peittää pohjoispuolen asuinrakennuksen näkymiä. Kyseisen metsä- ja niittyalueen säilyttäminen edistää luonnon monimuotoisuutta ja säilyttäisi pihan oleskelualueen. - Laaditussa yleissuunnitelmassa tontin 15 rakennusoikeuden on esitetty vähenevän merkittävästi verrattuna tähän astiseen Tampereen kaupungin kanssa käytyyn keskusteluun ja sen	Nähtävillä olleessa yleissuunnitelmassa on esitetty joillekin tonteille vaihtoehtoisia rakentamipaikkoja. Tonttien 14 ja 15 yhteishankkeesta johtuen laajempi rakennuspaikka on ollut esitettynä tontille 14. Tontin 15 rakennuspaikka voidaan poistaa. Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut täydennysrakentamisen määrän sovittaminen paikallisesti merkittävän metsälahiön arvoihin. Suunnittelun lähtökohtana ei ole siten voinut olla pelkästään taloyhtiöiden taloudelliset tavoitteet. Yleissuunnittelussa on hyödynnetty taloyhtiöiden aikaisemmin toimittamia suunnitelmia. Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteiden laadinnan pohjana on voimassa oleva kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä. Lentävänniemen korttelialueet ovat Asumisen aluetta ja merkinnän kuvauksessa todetaan:	Yleissuunnitelmasta poistetaan rakennuspaikka tontilta 15. Tontille 14 sijoitettua rakennuspaikkaa siirretään idemmäksi, jotta se huomioi paremmin kiinteän muinaisjäänteen suoja-alueen.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
pohjalta laadittuihin viitesuunnitelma- luonnoksiin. Rakennusoikeuden väheneminen pienentää täydennys Hankkeen etenemismahdollisuutta. • Esitetty suunnitelma ei kohtelee alueen taloyhtiöitä tasapuolisesti. Lentävänniemessä vireillä olevissa asemakaavamuutosten suunnitelmissa ja jo toteutetuissa kaavamuutoksissa on uutta rakennusoikeutta suhteessa enemmän kuin tontille 15 on nyt aluesuunnitelmassa osoitettu. • Muinaisjäänteiden suoja-alue sekä liito-oravan yhteys huomioiden esitämme rakennusoikeuden määrän lisäystä vähintään tonttitehokkuuteen $e=1,0$ siten, että täydennysrakentaminen sijoittuu Lielahdenkadun tuntumaan ja on laajuudeltaan riittävä, jotta hanke voidaan toteuttaa säästämällä mahdollisimman paljon viheralueita. • Tontin 15 perälle esitetty rakennusoikeus pitäisi siirtää Lielahdenkadun läheisyyteen.	<i>”Alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä.”</i> Täydennysrakentamista ei ole mahdollista laajentaa nykyisille puistoalueille tontin 14 eteläpuolelle. Lisäksi on huomioitava, että osittain tontilla 15 sijaitsevan muinaismuistolaila rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen suoja-alueeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota täydennysrakentamisen sijoittamisessa. Tontilla 15 on myös uhanalaisen lahokaviosammalen havaintoja. Lahokaviosammalen esiintymien siirtäminen tai hävittäminen saattaa edellyttää Ely-keskuksen poikkeamislupaa. Aluesuunnitelmaa tehokkaampien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin.	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
6. As. Oy Jänisrinne - Nykyinen suunnitelma ei kohtelee talomme asukkaita tasavertaisesti. Uudisrakennus olisi liiaksi A-portaan asuntojen edessä vaikuttaen alentavasti A-portaan asuntojen arvoon suhteessa taloyhtiön muihin asuntoihin. - Uudisrakennuksen myötä jonkin verran loivaa rinnettä ja vesakkoa menetetään, vesakon menetystä voitaisiin kompensoida esimerkiksi uudisrakennukseen rakennettavalla viherkatolla tai muutoin viheralueiden lisäämisellä tontille. - Tontille 14 rakennettava uudisrakennus tulisi siirtää siten, että uusi rakennus siirtyisi puolen talon leveyden verran etelään päin. - Muinaisjäänteiden suoja-alue sekä liito-oravan lentoväylä huomioiden puollamme myös rakennusoikeuden määrän lisäämistä vähintään tonttitehokkuuden $e=1,0$ mukaisesti siten, että täydennysrakentaminen sijoittuu Lielahdenkadun tuntumaan, on laajuudeltaan riittävä, jotta hanke toteutuu sekä säästää mahdollisimman paljon viheralueita.	Harkitessaan kaavamuutoksen hakemista taloyhtiön tulee punnita täydennysrakentamisen tuomien hyötyjen ja ympäristön ja näkymien muutoksen painoarvoa ja asukkaidensa tasapuolista kohtelua. Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteiden laadinnan pohjana on voimassa oleva kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä. Lentävänniemen korttelialueet ovat Asumisen aluetta ja merkinnän kuvauksessa todetaan: <i>”Alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä.”</i> Aluesuunnitelmaa tehokkaampien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin. Täydennysrakentamista ei ole mahdollista laajentaa nykyisille puistoalueille tontin 14 eteläpuolelle. Täydennysrakentamisen ja sen	Yleissuunnitelmasta poistetaan rakennuspaikka tontilta 15. Tontille 14 sijoitettua rakennuspaikkaa siirretään idemmäksi, jotta se huomioi paremmin kiinteän muinajäänteiden suoja-alueen ja taloyhtiön asukkaiden näkymät.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
	pysäköinnin tulee sijoittua nykyisille tonteille ja eteläpuolisen puistoalueen kiinteän muinaisjäänteen suoja-alue tulee huomioida. Tontilla 15 on myös uhanalaisen lahokaviosammalen havaintoja. Lahokaviosammalen esiintymien hävittäminen tai siirtäminen saattaa edellyttää Ely-keskuksen poikkeamislupaa. Asemakaavaprosessin yhteydessä tehtävän puustotarkastelun ja pihasuunnittelun yhteydessä tutkitaan puuston täydennys- ja uusimistarpeet.	
7. JM Suomi Oy - Olemme esisopimuksella hankekumppanina korttelin 2706 tonttien 14 ja 15 omistajayhtiöiden Asunto Oy Jänisrinteen sekä Asunto Oy Telkkälaakson kiinteistöjen alueella suunnitteilla olevassa asemakaavamuutoshankkeessa. - Rakennusoikeuden merkittävä väheneminen tonttien 14 ja 15 alueelta pienentää hankkeen etenemismahdollisuuksia ratkaisevasti. Hankkeen aikaisempaa kehitystyötä on tehty pitkään yhteistyössä taloyhtiöiden sekä	Vastineet kohdissa 5 ja 6.	Yleissuunnitelmasta poistetaan rakennuspaikka tontilta 15. Tontille 14 sijoitettua rakennuspaikkaa siirretään idemmäksi, jotta se huomioi paremmin kiinteän muinaisjäänteen suoja-alueen ja taloyhtiön asukkaiden näkymät.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
kaupungin kanssa ja suunnitelmaa jalostettaessa on pyritty huomioimaan alueen viihtyvyys sekä luontoalueiden säilyminen. Lisäksi aikaisemmissa kehitysvaiheissa on toteutettu laajasti erilaisia selvityksiä, joiden mukaisesti suunnitelmaa on viety eteen päin. Taloyhtiöillä on edelleen halu edistää hanketta. • Rakennusoikeutta on liian vähän, jotta täydennysrakennushankkeet olisivat taloudellisesti toteuttamiskelpoisia ja rakenteellisen pysäköinnin kustannukset saataisiin katetuksi. • Täydennysrakentaminen on erityisesti tontin 15 osalta sijoitettu haastavaan paikkaan, jonne kaikki liikennöinti tapahtuisi naapuritonteilla sijaitsevia kevyen liikenteen väyliä pitkin ja tontin pysäköintialue on kaukana. • Täydennysrakentaminen tontilla 15 sijoittuu kohtaan, jossa on virkistysarvoja ja kookasta puustoa. Täydennysrakentaminen peittää pohjoispuolen asuinrakennuksen avoimia näkymiä. • Suunnitelma ei kohtele alueen taloyhtiöitä tasapuolisesti. Lentävänniemen alueella tällä		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
hetkellä vireillä olevissa ja aikaisemmissa asemakaavoissa (korttelin 2706 tonteilla 16, 17 ja 18) on nostettu rakennusoikeutta suunnitelmissa esitettyä huomattavasti enemmän. • Ehdotamme, että tonteille osoitetaan täydennysrakentamista vähintään tonttitehokkuuden $e=1,0$ mukaisesti, siten että täydennysrakentaminen sijoittuu Lielahdenkadun tuntumaan ja on laajuudeltaan riittävää, jotta toteutusedellytykset varmistetaan säästäten mahdollisimman paljon viheralueita ja niiden todellisia virkistys- ja luontoarvoja esim. olemassa olevaa puustoa, viihtyisyyttä ja valoisuutta. • Virkistysalueiden sijaintia ei pitäisi lukita ajantasa-asemakaavan mukaan. • Jatkosuunnitteluun esitetään vaihtokauppavaihtoehtoa, jossa puistoalueita otettaisiin rakennusmaaksi ja muutettaisiin taloyhtiöiden omistuksessa olevia metsäisiä tontin osia puistoksi. • liitteenä uusi suunnitelma, jossa täydennysrakentaminen on kokonaan tontilla 14 Lielahdenkadun tuntumassa.		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
8. As. Oy Kuhahovi - As Oy Kuhahovi on edistänyt täydennysrakentamista tontilleen. - Pysäköintalueelle ei haluta uudisrakentamista, mikä osittain estäisi tiettyjen asuntojen järvinäköaloja. - Yleissuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen yhtiön nykyisten rakennusten pohjoispuolelle on mahdollinen lähtökohta täydennysrakentamisen jatkosuunnittelulle. - Yhtiö toivoo, että mahdollisen asemakaavaprosessin aikana tontille tutkitaan myös selvästi yleissuunnitelmaa tehokkaampaa täydennysrakentamista. Alle 2000 kem2 kerrostalohankkeet eivät ole rakennusliikkeille kiinnostavia.	Yleissuunnitelmassa on esitetty vaihtoehtoisia paikkoja täydennysrakentamiselle. Aluesuunnitelmaa tehokkaampien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin. Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti pihaympäristöön hyvin soveltuvan täydennysrakentamisen ratkaisun varmistamiseksi As. Oy Kuhahovin ja As. Oy Kuhakartanon suunnitelmat on tarpeen sovittaa yhteen.	Ei toimenpiteitä.
9. As. Oy Kuhakartano - As Oy Kuhakartano on edistänyt yhtiön tontin (837-273-2707-3) täydennysrakentamista. - Vaihtoehto A, missä yhtiön sisäpihalle on esitetty kahta 2.200 kem2 kerrostaloa, on lähimpänä taloyhtiön asettamia vähimmäistavoitteita täydennysrakentamiselle. Muut	Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut täydennysrakentamisen määrän sovittaminen paikallisesti merkittävän metsälahiön arvoihin. Suunnittelun lähtökohtana ei ole siten voinut olla pelkästään taloyhtiöiden taloudelliset tavoitteet. Yleissuunnittelussa on	Ei toimenpiteitä.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
vaihtoehdot eivät täytä taloyhtiön asettamia vähimmäistavoitteita rakennusoikeuden määrän suhteen. • Nykyisille pysäköintipaikoille ei haluta rakentamista. • Toivomme, että tulevissa asemakaavamuutoksissa voitaisiin tutkia vielä korkeampaa rakentamista, mitä yleissuunnitelman eri vaihtoehdoissa on esitetty. Korkeammat massat ovat perusteltuja myös tontin luontoarvojen puolesta, jolloin rakennusten pohjapinta-alat voivat olla pienempiä ja mm. tontin puustoa pystytään tällöin säilyttämään enemmän.	hyödynnetty taloyhtiöiden aikaisemmin toimittamia suunnitelmia. Yleissuunnitelmassa on esitetty vaihtoehtoisia paikkoja täydennysrakentamiselle. Aluesuunnitelmaa tehokkaampien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin. Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti pihaympäristöön hyvin soveltuvan täydennysrakentamisen ratkaisun varmistamiseksi As. Oy Kuhahovin ja As. Oy Kuhakartanon suunnitelmat on tarpeen sovittaa yhteen.	
10. As. Oy Näsiselkä • Tutkituista vaihtoehdoista A, B ja C mikään ei ole taloyhtiön kannalta toteuttamiskelpoinen. • As. Oy Teerilehto on mukana täydennysrakentamisessa, koska heidän autopaikkansa ovat Näsiselän tontilla. • Jänislahdenkatu 3-9 suunnitelmassa on rakennusoikeutta liian vähän, jotta	Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut täydennysrakentamisen määrän sovittaminen paikallisesti merkittävän metsälähiön arvoihin. Suunnittelun lähtökohtana ei ole siten voinut olla pelkästään taloyhtiöiden taloudelliset tavoitteet. Jänislahdenkadun varren korttelin 2027 tonttien 4,5 7 ja 8 osalta on laadittu tarkempi	Ei toimenpiteitä.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
hanke olisi taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. • Pysäköintialueelle tulevien talojen korkeutta pitäisi lisätä kerroksella. • Onko järkevää rakentaa niiden väliin 2-kerroksisia taloja, niiden tilalle voisi lisätä yhden kerrostalon.	korttelitarkastelu, joka on konsultin tulkinta tämän haastavan kokonaisuuden ratkaisusta Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen. Aluesuunnitelmaa tehokkaampien taloyhtiöiden suunnitelmien soveltuvuutta asemakaavan pohjaksi arvioidaan suhteessa hyväksytyn yleissuunnitelman periaatteisiin ja rakentamistapaohjeisiin. As. Oy Näsiselän ja As. Oy Teerilehdon taloyhtiöiden sekä kaupungin omistaman tontin 837-273-2707-5 täydennysrakentamisen suunnitteluratkaisut täytyy sovittaa yhteen.	