

# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Hiedanranta

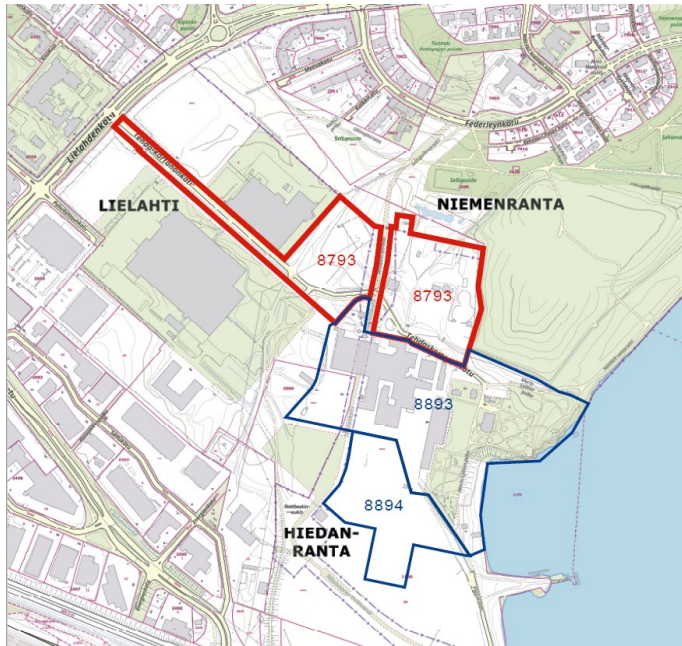
Pohjoiskorttelit, asemakaava 8793, (diarinumero TRE:5514/10.02.01/2019)

Tehdas ja kartanoalue, asemakaava 8893, (diarinumero TRE 7689/10.02.01/2021)

Tehtaan eteläpuoleiset korttelit, asemakaava 8894, (diarinumero TRE 7690/10.02.01/2021)

4.2.2021 tark 16.5.2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Alueet kaavanumeroineen. Tämän nähtävillä olon aikana voi kommentoida asemakaavan 8793 aineistoja.

## Kaavan suunnittelualue

Asemakaavan muutoksen kohteena on Lielahden kaupunginosan tontin 2500-14 osa ja osa tontista 2500-28. Kaavamuutosalueeseen sisältyy entisen selluloosatehtaan keskeinen alue rakennuksineen, Lielahden kartano puistoineen sekä tehtaan lähiympäristön alueet pohjois- ja eteläpuolelta. Suunnittelualueen laajuus on noin 22 ha.

## Maanomistus

Maan omistaa osittain Hiedanrannan Kehitys Oy ja osittain Tampereen kaupunki.

## Tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vaiheittain osa-alue kerrallaan Kaupunginhallituksen 8.6.2020 hyväksymän Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta. Yleissuunnitelmassa Lielahden kartanon ympäristö teollisuusrakennuksineen on uuden Hiedanrannan kaupunginosan ydin, jota täydennetään uudisrakennuksilla ja ympäröivillä uusilla kortteleilla. Asemakaavan tavoitteena on myös arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen alueella.

Hiedanrannasta suunnitellaan uusi, kestävä kaupunginosa, joka tarjoaa korkealaatuisen työ-, asuin- ja palveluympäristön hyödyntäen alueen historiaa ja kulttuuriperintöä, innovatiivisia ratkaisuja sekä erinomaista sijaintia suunniteltavan raitiotien varrella Näsijärven rannalla.

Yhdyskuntarakenteen kasvua suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle. Hiedanrannassa tavoitellaan keskustamaista jalankulkuvyöhykettä, jossa kaupunkiympäristö ja liikennejärjestelyt korostavat kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä ja muuta kestävää liikkumista.

Laadittavien selvitysten pohjalta rakentamistapaohjeilla, tontinluovutusehdoilla ja -tontinluovutuskilpailuilla varmistetaan asetettujen tavoitteiden saavuttaminen.

## Lähtökohdat

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen alueeksi, se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus Lielahden alueella on 80000 k-m<sup>2</sup>. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaava 2040:

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu uudistuvana keskustatoimintojen alueena ja osana aluekeskusta ja elinvoiman vyöhykettä. Suunnittelualueelle sijoittuvat Lielahden kartano, kartanopuisto ja tehdasalueen rakennukset on osoitettu maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai kohteena. Alueeseen rajautuvan Lielahden kylätontin asuinpaikat on osoitettu muinaisjäännöskohteena. Jätehuollon kehittämisalue ja geolämmön keruuvyöhyke on merkitty kartalle.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavaan 2017 - 2021 tarkennettuja merkintöjä ovat raitiotien linjaus, keskuspuiston rajaus ja

kävelykeskustana kehitettävän alueen rajaus. Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö on merkitty kartalle.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmapdfkartat>

### Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

[www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava](http://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava)

Kaava-alueen tonteilla on osittain voimassa asemakaava nro 5961 vuodelta 1984, jossa tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10). Osalta tontteja on voimassa myös asemakaavamuutos nro 8770 vuodelta 2020, jossa teollisuustonttia on osoitettu katualueeksi ja muodostettu Lielahden ja Hiedanrannan kaupunginosan väliaikainen raja liittyen raitiotien rakentamiseen. Alueen pohjoisreunalla on voimassa asemakaava nro 8771 vuodelta 2020, jossa on osoitettu lähivirkistysaluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue muuntamorakennusta varten. Lähivirkistysalueella tulee huomioida pilaantuneet maat.

*Asemakaavan vaihe*



### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.- 25.2.2021 väliseksi ajaksi. Esittelyvideo. Mielipiteet ja kommentit.
- Viranomaisneuvottelu 22.3.2021.
- Valmisteluaineiston (asemakaava 8793) nähtäville kuuluttaminen 19.5-9.6.2022. Kaavoittajan päivystys Lielahden kartanolla 24.5.2022 klo 15-18. Mielipiteet ja lausunnot.

- Muut tilaisuudet tarkentuvat suunnittelun edetessä seuraavissa vaiheissa.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Viranomaisneuvottelu.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

### Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Hiedanrannan yleissuunnitelma ja siihen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat lähteineen:
- Hiedanrannan kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisten kohteiden inventoinnit
- Luontoselvitykset
- Kiertotalous- ja kestävyys selvitykset
- Alueen rakennusten kunto- ja haitta-ainetutkimukset sekä kunnallistekniset selvitykset
- Pilaantuneiden maa-ainesten selvitys
- Ilmanlaatuselvitys
- Tuulisuustarkastelut
- Kaavatalous- ja työllisyys selvitykset
- Liikenteen ja logistiikan selvitykset
- Vaikutusten ja riskien arvioinnit
- Lielahden kartanopuiston yleissuunnitelma ja hoito- ja käyttösuunnitelma
- Raitiotien katujen yleissuunnitelma
- Raitiotien toteutussuunnitelma

Hyödynnetään tarpeen mukaan myös muuta Hiedanrannan kehityshankkeiden selvitys- ja vuorovaikutusmateriaalia.

### Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Viitesuunnitelma ja 3D-malli sisältäen liikenteen, pysäköinnin, logistiikan ja jätehuollon tarkastelut
- Melu- ja tärinäselvitys
- Kunnallistekniikan ja katujen suunnitelmat
- Hulevesisuunnitelma
- Viheryleissuunnitelma
- Rakennusten kunto- ja haitta-aineiden sekä pilaantuneiden maiden selvitykset
- Hiilijalanjälkilaskenta
- Konseptitarkastelut
- Rakentamistapaohje
- Viherkerroinlaskelmat ja pihasuunnitelmat
- Luontoselvitysten täydennykset
- Muut tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat

### Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

### Sopimukset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään (§135) 19.10.2020 Kaupungin ja Hiedanrannan kehitys Oy:n välisen yhteistyösopimuksen keskeiset periaatteet. Kaupunginhallitus hyväksyi tältä pohjalta yhteistyösopimuksen Hiedanrannan

kehittämisestä 19.10.2020. Yhteistyösopimus on allekirjoitettu 31.12.2020. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä laaditaan toteutussopimus, jonka asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginhallituksessa.

## Osalliset

- Kiinteistönomistaja Tampereen kaupunki
- Kiinteistönomistaja Hiedanrannan Kehitys Oy
- Lähialueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Tampereen Raitiotie Oy
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- TUKES
- Hiedanrannan yritykset, yhdistykset ja muut toimijat
- Lielahden yrittäjät
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 c) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista.html](http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista.html)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14–16 c, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen

Puh. 040 801 2724

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)

Kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola

Puh. 044 486 3496

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)



Alueet yleissuunnitelmavaiheen havainnekuvassa.