

Hiedanranta, Pohjoiskorttelit 8793

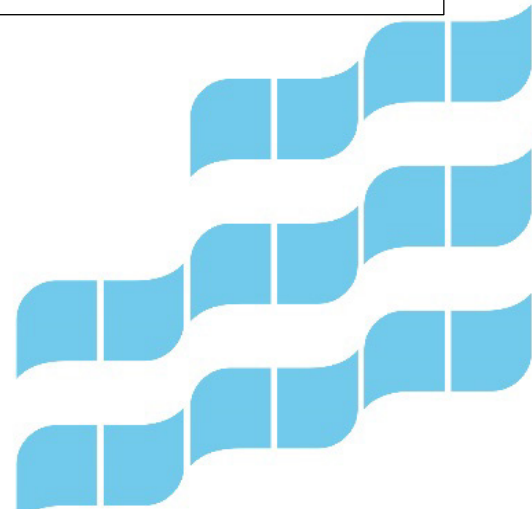
Asemakaavan selostus

16.5.2022, tark. 19.6.2023 ja 30.10.2023



Asemakaava nro **8793**

TRE:5514/10.02.01/2019



Hiedanranta, Pohjoiskorttelit**ASEMAKAAVA NRO 8793**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.5.2022 päivättyä ja 19.6.2023 sekä 30.10.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8793. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan korttelin 2500 tontin 28 osaa ja kaupunginosan rajaa, Niemenrannan kaupunginosan korttelin 7929 virkistys- ja erityisaluetta sekä kaupunginosan rajaa ja Hiedanrannan kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hiedanrannan kaupunginosan korttelit 7930-7933 sekä virkistys-, ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa. Niemenrannan kaupunginosan korttelit 7899 ja 7929 sekä virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Riikka Rahkonen ja Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

TRE:5514/10.02.01/2019, pvm 4.9.2019

Vireille tulo:

4.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8793.

TIIVISTELMÄ

Hiedanrannan pohjoiskortteleiden asemakaava tarjoaa kodin 1200:lle asukkaalle

Hiedanrannan uuden kaupunginosan suunnittelu jatkuu Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta Lielahden entiselle teollisuusalueelle. Ensimmäisessä vaiheessa kaavoitetaan tehdasrakennusten pohjoispuoliset uudet asuinkorttelit katuineen ja puistoineen sekä Tehdaskartanonkatu Lielahdenkadulle asti.

Uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 67000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueelle (8,2 ha) on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 66735 k-m². Rakennusalasta 60325 k-m² on osoitettu asuinrakentamiselle ja 6300 k-m² pysäköintilaitosten korttelialueelle. Kaava-alueella on yhteensä kolme asuinkorttelia, joiden yhteiskäyttöisille piha-alueille saa rakentaa yhteistila- tai talousrakennuksia yhteensä 350 k-m. Pumppamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma korttelialueensa ja rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m². Raitiotien sähkönsyöttöasemalle on osoitettu 80 k-m².

Kerrostaloja ja aukio kolmen puiston vieressä

Asuinkerrostalojen korttelit sijoittuvat raitiotien, tehtaan ja Sellupuiston väliin. Pääasiallisena rakennusmateriaalina saa käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta, joiden lisäksi kolmella yksittäisellä tontilla on sallittu myös rappaus. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä, korkealuokkainen ja tekstuurltaan voimakas. Julkisivujen detaljoinnin tulee olla viimeisteltyä.

Rakennusalat muodostavat yleissuunnitelman mukaisesti umpikorttelityyppisen rakenteen. Kaupunkimaisuutta tavoitellaan myös yleismääräyksellä, jolla ohjataan maantasokerrokseen ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljästä yhdeksään, matalimpien rakennusten sijoituessa sisäpihojen puolelle ja korkeimpien katujen näkymäpäätteisiin dominanteiksi. Vierekkäisten rakennusten ja saman rakennuksen kattomuodoltaan tai korkeudeltaan erilaisten osien tulee poiketa toisistaan julkisivuväriin sekä materiaalin ja julkisivusommittelun osalta.

Kortteleiden rakentamisessa tulee huomioida runkomelu ja tärinä. Raitiotien reunalta on osoitettu määräys parvekkeiden lasituksesta liikennemelun vuoksi. Sellupuiston, Sellupuistonraitin, Vesitorninkadun, ja Visukoosipuiston suuntaa rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa, jossa julkisivumateriaali on tuotu parvekkeen etulinjaan. Tehdaskartanonkadulla, Kuivaamonaukiolla ja

Kuivaamonkadulla sekä kortteleissa 7931 ja 7933 sijaitsevien yleisten kävely- ja pyöräreittien varrella puolestaan parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ilmeeltään keveitä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi kuitenkin käyttää julkisivuaiheena.

Kartalle merkityille paikoille toteutetaan katutason tai maantason asunnoille omat pihat.

Raitiotien viereisille rakennuksille on ohjattu tasakatot, muualla kattomuotoina vaihtelee epäsymmetriset harjakatot ja tasakatot, joista jälkimmäiset mahdollistavat esimerkiksi viherkatot ja terassit.

Asuinkortteleissa on merkintä, jonka mukaan vähintään 1,7 % asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Lisäksi on merkitty korttelialueet kolmelle kaikkien tonttien yhteiselle yhteistilalle.

Kortteleiden ja tehtaan väliin on suunniteltu uusi aukio, jolla tasoerot ja portaat on sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti. Aukion viereiseen kortteliin on osoitettu liiketilaa.

Palveluasuminen on sallittu korttelin 7931 eteläosassa.

Pihat ovat yhteiskäyttöisiä

Kortteleiden pihat ovat asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Korttelialueen huollolle, kuten jätepisteille, on liikuntaesteisten pysäköinnin ohella varattu omat alueensa. Tonttikokonaisuuksilla tulee toteutua Tampereen viherkertoimen tavoitetaso ja johtaa vähintään 10 % viivytettävästä hulevesimäärästä sadepuutarhoihin. Jokaiseen pihapiiriin tulee istuttaa vähintään 1-2 yli kymmenmetriseksi kasvavaa puuta.

Pysäköintihalli

Kortteleiden yhteistä pysäköintihallia varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue raitiotien länsipuolelta. Pysäköintihalli tullaan rakentamaan kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 400-459 autopaikka pohjoiskortteleiden asukaspysäköintiä varten ja toisessa vaiheessa noin 500 lisää palvelemaan Hiedanrannan aluetta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on sallittu metalli, tiili, puu ja betoni ja se tulee jäsennöidä julkisivuiltaan ja sovittaa arkkitehtuurin, ympäristörakentamisen ja/tai taiteen keinoin kaupunkikuvaan. Pysäköintihallin seinustalle tulee istuttaa köynnöksiä. Myös pysäköintihallin tontilla noudatetaan viherkerrointa.

Lisäksi kaava mahdollistaa tontilla urheilutilojen sijoittamisen rakennusalalle, liiketilaa ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustilaa. Tontilta on myös varattu alue hulevesien hallintaa varten.

Merkinnät pumppaamolle, muuntamolle ja sähkönsyöttöasemalle

Alueen jätevesien pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma käyttötarkoituksialueensa.

Raitiotien sähkönsyöttöasemaa varten on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kaksi uutta puistoa

Raitiotien länsipuoleinen puisto on osa Hiedanrannan keskuspuistoakselia ja ekologista yhteyttä. Kortteleiden itäpuoleisessa Viskoosipuistossa vanhat allasrakenteet muokataan osaksi hulevesien hallintareittiä.

Tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan muodostuminen

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuodelle 2023 (kohde numero 29). Kaavan laadinnassa on ollut yleissuunnitelman lisäksi Hiedanrannan kehitysohjelman, Kaavoitusohjelman, Breeam C-sertifiointiprosessin ja Tampereen Strategian asettamia tavoitteita, mm.:

- Uusia asumisen mahdollisuuksia alueen arvot ja reunaehdot huomioiden
- Alueidentiteetin tukeminen
- Kestävyys, älykkyys, innovatiivisuus
- Kävelyn ja pyöräilyn laadukkaat ja turvalliset yhteydet
- Joukkoliikenne, raitiotie, innovatiiviset pysäköintiratkaisut
- Puistojen suunnittelu
- Viherkertoimen hyödyntäminen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä
- Vuorovaikutuksen ja suunnittelumenetelmien kehittäminen
- Tavoitteena asuinkerrosalaa n. 60 000 k-m² ja muuta kerrosalaa pysäköintilaitoksineen n. 30000 k-m².

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 4. - 25.2.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin esittelyvideo, joka oli kaupungin verkkosivuilla katsottavissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Elyn, Terveystieteiden ja Pirkanmaan liiton kommentteissa todettiin, etteivät jätä lausuntoa vielä tässä vaiheessa.

Maakuntamuseo piti kaavan perustamista oikeusvaikutuksettomalle yleissuunnitelmalle ongelmallisena. Lisäksi Hiedanrannan alueen pilkkominen useampaan erilliseen kaavahankkeeseen voi vaikeuttaa kulttuuriympäristöä koskevaa vaikutustenarviointia. Inventointiaineistosta tarvittiin ajantasainen tiivistelmä. Muinaisjäännökset tulee huomioida suojaetäisyyksineen.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin, että kevyenliikenteen yhteydet keskustaan tulee huomioida. Mikäli jätekeräysjärjestelmäksi valitaan putkikeräys, tulee selvittää koontiaseman vaikutukset, samoin mahdollisen geolämmön tuotannon vaikutukset on huomioitava myös. Raitiotien melu ja värinä, valtatie ja junaradan melu, lepakot, vesitornin alueen kasvillisuus on selvitettävä. Hulevesiin liittyviä asioita kommentoitiin: haitta-aineita ei saa johtaa vesistöön, likaantuneiden vesien viivyttäminen ja laadullinen käsittely on huomioitava, samoin pilaantuneen maaperän puhdistamista koskeva päätös. Vihervestoston suunnittelusta kommentoitiin: viheryhteys harjulle tulee järjestää. Riittävän laadukas ja puustoinen ranta-alue tulee olla suunnitelmissa ja huomioida rantavyöhykkeen liito-oraville soveltuva elinympäristö. Purkuaines on mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä alueella.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö lausui, että hulevesiselvitys- ja suunnitelma on sovittu laadittavaksi.

Elisa Oyj totesi, että tietoliikennekaapelit on huomioitava. Tampereen polkupyöräilijät ovat kommentoineet pyöräliikenteen yhteyksistä, erityisesti tehtaankohdalla.

S-pankki Toimitila totesi, ettei hyväksy, että nykykäytössä liiketilana oleva kiinteistö muutetaan puistoalueeksi.

Yksityisissä palautteissa vastustetaan tekosaarta ja raitiotien linjausta, kartanopuiston muutokset eivät myöskään miellyttäneet.

Palautteen myötä on tehty uusia selvityksiä, jotka ovat kaavan liitteinä.

Vastineet palautteisiin löytyvät liitteestä OAS palauteraportti.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 19.5.-9.6.2022. Valmisteluaineistoon oli mahdollista tutustua Lielahden kartanolla 24.5.2022 sekä kaupungin verkkosivuilla julkaistussa esittelyvideossa. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit. Nähtävilläoloaikana luonnosaineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Pirkanmaan Ely-keskus kommentoi, että rakennusten varjostusvaikutukset tulisi tutkia, lisätä havainnemateriaalia sekä arvioida matalalämpöverkon toteutettavuutta. Energian kulutusta koskevassa päätelmässä tulisi huomioida myös, että päästökerroin tulee energijärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pienenevä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamääräyksiin tulisi sisällyttää tarvittava ohjaus rakennusten perustamistavasta tärinän kannalta ja tarkistaa melumääräykset. Kaavan jatkosuunnittelussa on tarpeen huomioida myös maaperän kunnostussuunnitelma sekä tarkentavien selvitysten tulokset. Kaava alueella on havaittu huomionarvoista kasvilajistoa, jonka säilymis- ja leviämisedellytyksiä on hyvä pyrkiä huomioimaan ja edistämään mm. virkistys- ja puistoalueilla. Mikäli alueen pohjoispuolella olevat kosteikot ovat viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, tulee jatkosuunnittelussa varmistaa, ettei hulevesiratkaisuilla heikennetä niiden soveltuvuutta viitasammakolle.

Pirkanmaan liiton jättämän palautteen mukaan asemakaavaselostuksessa tulee selkeämmin kuvata suunnittelukohteen olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä perusteet valitulle suunnitteluratkaisulle, jonka mukaisesti tehdastoimintaan liittyneet rakennukset ja rakenteet pääosin puretaan. Myös vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota alueen kulttuuriympäristöön kohdistuviin muutoksiin ja menetyksiin.

Pirkanmaan maakuntamuseon palautteen Tehdasalueen arvojen säilymisen näkökulmasta on onnistunut ratkaisu, että uudet rakennukset poikkeaisivat selkeästi tehtaasta, jolloin ne hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen. Maakuntamuseo pitää kuitenkin valitettavana, että visitornin ja Niemen navetan tornien välinen näkymälinja tulee rakentamisen myötä katoamaan.

Ympäristönsuojelun mukaan kaavassa tulee antaa melua koskeva määräys. Myös lepakoiden huomioiminen valaistus suunnittelussa on huomioitu.

Tampereen Raitiotie Oy kommentoi raitiotien ylityskohdan turvallisuutta ja puiston aitaamista.

Run kiinteistöt Oy (Pyroll) edellyttää ajorasitteensa huomioimista pysäköintihallille suunnitellulla tontilla.

Yksityinen mielipide kritisoi Keskuspuiston suunnittelua.

Kaavaluonnosaineisto esiteltiin myös Vanhus- ja vammaisneuvostolle ja Kaupunkikuvatoimikunnalle, joista jälkimmäinen edellytti lausunnossaan alueen omaleimaisuuden korostamista ja alueen identiteetin vahvistamista. Rohkeampaa, rosoisempaa ja innovatiivisempaa otetta kaivattiin, sekä kaavamääräysten ja muiden ohjauskeinojen tiukentamista, massoittelun keventäminen erilaisin keinoin sekä kestävän rakentamisen näkymistä toteutussuunnittelussa.

Palautetta on käsitelty tarkemmin liitteessä ”Luonnosvaiheen palaute- ja vastineraportti”.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavia muutoksia:

- Massoitteluun on lisätty luonnosvaiheen jälkeen kerrosluku- ja kattomuotovaihtelua. Hiedanrannan yleissuunnitelmaan pohjautuva korttelirakenne on kuitenkin pääosin säilytetty.
- Rouhean ja teollisuushenkisen kaupunkikuvan tavoitetta ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeessa.
- Liiketilöjen, erityisasumisen ja yhteistilöjen sijainnit ovat tarkentuneet siten, että liiketilat ja yhteistilöistä suurin sijoittuu lähelle ratikkapysäkkiä.
- Tonttijako on tarkistettu asutosuunnittelun edellytykset ja järkevät hankekoot huomioiden.
- Hulevesimääräykset on päivitetty.
- LPY-korttelialueelle on lisätty biosuodatusta ja viherkerroinlaskenta. Toimitilarakennusten tontti on poistettu.

- Katualueen rajausta on korjattu. Kaava-alueen rajausta on laajennettu Tehdaskartanonkadulla kiinteistörajoihin asti.
- Pohjoisreunalle on lisätty luiskayhteys ympäri vuoden huollettavana puistokäytävänä.
- Pohjoisosaan on lisätty sähkömuuntamolle varaus.

Kaavakartan lisäksi myös liitteitä on päivitetty ja aineistoon on lisätty varjostustarkastelu, maaperätutkimukset, Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio ja yleissuunnitelmaa tarkempi katusuunnitelma.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 17.8.-18.9.2023 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Nähtävilläoloaikana oli mahdollista jättää ehdotusaineistosta mielipiteitä. Kaavaehdotusaineistoon oli mahdollista tutustua kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023. Aineistoa kävi Hiedanrannassa katsomassa arviolta 150 henkilöä.

Pirkanmaan Ely-keskus ja maakuntamuseo sekä Kaupunkikuvatoimikunta jättivät kaavaehdotusaineistoa koskevat lausunnot. Pirkanmaan liitto jätti palautetta, mutta ei varsinaista lausuntoa. Yksi henkilö jätti muistutuksen.

Pirkanmaan Ely-keskus lausui, että kaavaan on tarpeen lisätä määräys, jossa kielletään hulevesien imeyttäminen pilaantuneen maa-aineksen läpi.

ELY-keskus kiinnitti tämän lisäksi huomiota meluolosuhteisiin. Lausunnon mukaan meluselvitystä on tarpeen täydentää; selvityksessä tulisi käydä läpi mitkä ovat raitiotieraitteen ja sillä liikkumisen ominaispiirteet kyseisellä kohtaa (esim. mahdolliset vaihteet, pysäkit) ja onko tarpeen niiden vuoksi järjestää meluntorjuntaa. Selvityksessä tulee huomioida yö- ja päiväajan keskitasojen ohella toistuvista liikennetapahtumista johtuvat maksimiäänet (LAF max). Selvitykseen olisi hyvä täydentää myös kolmiulotteinen esitys meluolosuhteista eri kerroskorkeuksilla. Ely suosittelee myös kaavamääräystä, joka kieltää asuntojen avautumisen yksinomaan melun suuntaan.

Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi, että kaavasuunnittelussa tulisi vahvemmin ohjata uuden asuinalueen asuinkorttelien asumisen laatua, erityisesti asunnoista avautuvien näkymien osalta, esimerkkinä Kuivaamonkadun pohjoispäässä sijaitsevan IX-kerroksisen asuinkerrostalo.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

Yksityisessä mielipiteessä ehdotetaan, että Hiedanrannan alueen rakennustyyli noudattaisi rohkeasti Tampereen esimodernisten vanhojen teollisuusrakennusten rakennustyyliä. Konkreettisesti tämä voisi mielipiteen mukaan tarkoittaa vanhojen teollisuusrakennusten muotokielen noudattamista esimerkiksi ruutuikkunoin, asuntojen sisäpuolella olevin levein ikkunalaudoin, erkkerein ja julkisivun somistein.

Kaavaehdotusaineisto esiteltiin myös Kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka lausunnossa todetaan, ettei vierekkäisten rakennusmassojen kerroslukujen välisen eron tule olla suurempi kuin kaksi kerrosta.

Detaljoinnin laatua tulee vahvistaa kaavamääräyksissä asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen julkisivujen osalta. Detaljien rikkaudesta tulee lisätä viittaus määräyksiin.

Lausunnossa todetaan myös, että maanvaraiset pihat mahdollistavat korkean laatutason pihoille. Viitesuunnitelmien mukaiset jäteratkaisut vievät pihaa asukkailta, jolloin jätehuoneilla saavutettaisiin laadukkaampia piha-alueita. Jätehuollon vaatimat huoltoreitit eivät saa sijaita lasten käyttämien leikki- ja oleskelualueiden lähellä.

Lausuntoihin ja muistutuksiin löytyy vastineet liitteestä ”Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin”.

Saadun palautteen sekä tarkentuneen suunnittelun perusteella kaava-aineistoon on tehty seuraavia korjauksia ja täydennyksiä:

Melu:

Aineistoon on lisätty dokumentti ”Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluserelvityksen täydennykset”, jonka johtopäätösten perusteella on tarkistettu raiteen puoleista ääneneristävyysvaatimusta kortteleissa 7931 ja 7932. Runkomeluun ja tärinään liittyvä yleismääräys on kohdistettu niille tonteille, joissa häiriötä laskennallisesti esiintyy.

Pilaantuneet maat:

Kaavaan on lisätty yleismääräykset: ”Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä on poistettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.” sekä ”Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.”

Pihat:

Korttelien sisäisille itä-länsisuuntaisille reiteille on lisätty sallituksi myös pyöräily sekä lisätty ajomerkintä liikuntaesteisen pysäköintiä ja tontinmuodostusta huomioiden.

Alueen pienimmistä pihasta korttelissa 7932 on poistettu yhteistilojen rakennusoikeus (rakennettujen lämpimien tilojen) piha-alueella salliva merkintä. Talousrakennus, kuten pyörävarasto, on edelleen sallittu.

Kaavaan on lisätty uusi yleismääräys, joka edellyttää vähintään yhden yli kymmenen metriseksi kasvavan puun istuttamista jokaiseen pihapiiriin kortteleissa 7931 ja 7932 sekä vähintään kahden vastaavan korkuisen puun istuttamisen korttelin 7933 pihoilla.

Rakennukset:

Yleismääräyksistä on korjattu muutama kirjoitusvirhe. Kaavaan on lisätty merkintöjä suurimmasta sallitusta runkosyvyydestä (pääosin max. 14 m).

Lisäksi on lisätty yleismääräykset:

- ”Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.”
- ”Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä ja korkealaatuinen ja sillä tulee olla erittäin voimakas materiaalin tuntu ja tekstuuri.”
- ”Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja ne tulee toteuttaa laadukkaasti.”
- ”Asuinkerrostalon parvekkeet saavat ulottua sisäpihoilla rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä.”

Pihakorot ovat tarkentuneet, jonka myötä muutamia kerroskukuja on pyöristetty pääosin alas, kuitenkin tasaten kerroskukuvaihtelua raitiotien laidalla olevilla rakennusaloilla. Muutosten myötä kerrosala on vähentynyt korttelissa 7931 yhteensä 200 kem ja kaava-alueen pienimmässä, valaistusolosuhteiltaan haastavimmassa asuinkorttelissa 7932 yhteensä 500 kem.

Rakentamistapaohjetta sekä viitesuunnitelmaliiitettä on päivitetty vastaamaan kaavakartalle tehtyjä muutoksia.

Pysäköinti ja pysäköintilaitoksen kortteli:

Pysäköintinormin päivityksen myötä autopaikkojen etäisyys pysäköintilaitoksesta voi olla 400 m, mikä on korjattu kaavamääräykseen.

Pysäköintilaitoksen tontilla hulevesiä koskevan merkinnän sisältö on tarkistettu, lisätty kulttuuritilojen salliminen sekä liiketilojen prosenttiosuutta on nostettu. Tontille on lisätty kaavamääräys sj-25 liittyen kaupunkikuvallisesti merkittävään sijaintiin.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Hiedanrannan pohjoiskortteleiden asemakaava tarjoaa kodin 1200:lle asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 67000 kerrosalaneliömetriä.....	3
Kerrostaloja ja aukio kolmen puiston vieressä	3
Tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan muodostuminen	5
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	6
Asemakaavan toteuttaminen	12
Sisälllys	13
1 LÄHTÖKOHDAT	16
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	16
1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta.....	16
1.1.2 Luonnonympäristö.....	16
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	19
Väestö ja palvelut.....	26
1.1.4 Maanomistus	27
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	27
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
2.1 Kaavan rakenne	28
2.1.1 Mitoitus	28
2.1.2 Palvelut.....	28
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	29
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	29
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	31
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	32
2.3.1 Korttelialueet.....	32
2.3.2 Muut alueet	34
2.4 Nimistö.....	35
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	35
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	35

70)

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	35
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	37
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	38
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	41
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	42
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	44
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	46
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	46
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	48
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	48
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	48
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	48
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	48
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	49
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	49
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	50
4.5.1	Aloituskäynnin palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	51
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	51
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	53
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	54
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	56
5.1	Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys.....	57
5.2	Varjoanalyysi	58
5.3	Lepakkoselvitys.....	58
5.4	Tärinävaikutusten arviointi	59
5.5	Melu- ja runkomeluselvitys.....	60
5.6	Hulevesiselvitys	61
5.7	Kunnallistekniikan yleissuunnitelma	62
5.8	Liikenne- ja katusuunnitelmat.....	62
5.9	Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma	63
5.10	Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys	64

70)

5.11	Viitesuunnittelu.....	64
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	65
6.1	Maakuntakaava	65
6.2	Yleiskaavassa alue on osa aluekeskusta	66
6.3	Asemakaava	66
6.4	Kaupungin strategiat	66
6.5	Tonttijako	67
6.6	Pohjakartta.....	67
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	68
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	68
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	68
7.3	Toteutuksen seuranta.....	68
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	68
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	69

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta

Hiedanranta sijaitsee noin neljän kilometrin päässä keskustasta länteen Näsijärven rannalla, entisen Metsä Boardin sellutehtaan alueella. Nyt kaavoitettava, noin 8,2 ha laajuinen alue rajautuu tehdasrakennusten pohjoispuolen, Pyrollin ja Sellupuiston ja Sellupuiston täyttömäen väliselle alueelle. Suunnittelualue sisältää lisäksi Tehdaskartanonkadun Lielahdenkadulle asti.

Alueella on osittain voimassa asemakaava, jossa alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Pienessä osassa aluetta on voimassa vuonna 2020 laadittu asemakaava raitiotien linjausta varten.

Kaavaprosessin alussa pohjoiskortteleiden alueella oli muutama pieni rakennus, jotka on purettu, sekä tehdastoimintaan liittyneet altaat, joista kaksi on säästetty hulevesialtaina hyödyntämistä varten. Raitiotien rakentaminen on alkanut ja tavoitteena on, että reitti valmistuu alkuvuonna 2025.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maasto, maaperä, hule- ja pohjavedet

Vanha tehdasympäristö sijoittuu korkeuskäyrillä hieman korkeammalle kuin muu ympäristö. Näsijärven rannalla on jyrkkäpiirteiset korkeuserot portinvartijan talon ja kartanopuistolle asti, josta pohjoiseen rantavyöhyke jatkuu loivempana. Sellupuiston mäki on täyttömaata. Muita Hiedanrannan mäkiä ovat pieni Vesitornin mäki sekä Kraemerinpuiston mäki, joka on entinen kyläntontti. Muuten Hiedanrannan alue on luontaisilta korkeussuhteiltaan melko tasaista. Pohjoiskortteleiden kaava-alueella Tehtaan pohjoispuoli laskee pohjoiseen Vesitorninmäeltä kohti Sellupuistoa ja Ollinojaa. Lännestä alue laskee kohti täyttömäkeä, jolloin täyttömäen reunalle muodostuu tulvareitti Näsijärveen.



Hiedanrannan topografia. Kuvassa korkeuskäyrät näkyvät ortoilmakuvan päällä ruskealla. Hiedanrannan alue on korkeussuhteiltaan pääosin melko tasaista lukuun ottamatta jyrkkäpiirteistä rantaa ja muutamia mäenhuippuja. @Tampereen kaupunki

Suunnittelualue kuuluu Kokemäenjoen päävesistöalueeseen ja Ollinojan valuma-alueelle, josta hulevedet ja pintavalunta kulkeutuvat lopulta Näsijärveen. Ollinoja on aiemmin ollut Lintulammen laskuoja, mutta nykyisin ainoa avonainen osuus virtausreitistä on kosteikko vanhan tehdasalueen jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Kosteikosta vedet puretaan täyttömäen reunaan kiertävään hulevesiviemäiin. Tehtaan ympäristössä on vanhaa rakennettua hulevesiverkostoa, joka purkaa samaan Ollinojan hulevesiviemäriin täyttömäen juurella.

Pohjaveden pinnan korkeustaso on noin 1–2 m syvyydellä maanpinnasta.

Suunnittelualueella on tehty useita eri rakennushankkeisiin liittyviä maaperätutkimuksia viime vuosikymmeninä. Lähes koko alueella on ollut jo 1950-luvun maaperätutkimusten aikaan noin 1 m paksuinen täyttömaakerros. Rakennetuilla alueilla ylimpinä maakerroksina on yleensä noin 1–2 m soraa ja/tai hiekkaa. Hienoainesmoreenin lisäksi suunnittelualueen maaperässä on vallitsevina maalajeina myös savi- ja

silttikerrostumia. Raitiotien tuntumassa lähellä tehdasta kallio nousee lähelle maapinnan tasoa.

Täyttömäen alue vanhan jätevedenpuhdistamon itäpuolella on alun perin ollut vesialuetta.

Luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet

Alueelle on luonteenomaista vuosisatoja jatkunut ihmistoiminta, maatalous ja selluteollisuus, joiden myötä luonnontilaisen kaltaista ympäristöä ei juurikaan ole. Hiedanrannan yleissuunnitelmaa varten alueelta laadittiin eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki 2016), jossa suojeluarvoiltaan merkittävimiksi kohteiksi luokitellaan Lielahden kartanon puisto ja Vesitornin kukkula, joilla on myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Kartanopuistosta on mainittu harvinainen kenttäkasvillisuus, erityinen puusto, rantametsän maisema-arvo, arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltavat niityt, avainbiotooppina rehevä lehto sekä lintulajisto ja lepakoiden ruokailualue. Vesitornin kukkulalta mainitaan arvoperusteena kohteen kenttäkasviston ketomaisuus.

Seuraavaan arvoluokkaan on määritelty vyöhyke Lielahden kartanopuiston ympärillä. Sen erityinen arvo on lintulajistossa sekä sen kulttuuri- ja puolikulttuurilajistossa. Samaan luokkaan on kirjattu Ollinojan metsä ja ketomainen rinne.

Viher- ja virkistysyhteydet

Pohjoiskortteleiden läheisimmät virkistysalueet ovat Sellupuistossa ja Lielahden kartanopuistossa, tulevaisuudessa myös Hiedanrannan keskuspuistossa.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue ilmakuva-koonnissa. @Tampereen kaupunki

Tehdasalue on toimintansa aikana ollut suljettu alue, jonne yksi kulkureitti oli Tehdaskartanonkadun kautta. Tehdasaluetta ympäröi teollisuusalue, Lielahden liikekeskus ja Niemenrannan asuinalue.

Kaava-alueella on tehdashistoria

Hiedanranta on ollut 1900-luvun alusta alkaen puunjalostusteollisuuden aluetta. Ennen alueen teollistumista Hiedanrannan alue oli aikaisemmin maaseutua, jonka historiasta tunnetaan Lielahden rusthollina tunnettu suurtila. Vuonna 1913 alueelle aloitettiin sellutehtaan rakentaminen. Sellutehtaan toiminta jatkui aina vuoteen 1986 asti, jonka jälkeen alueella aloitti toimintansa kemihierretehdas. Kemihierretehtaan toiminta päättyi vuonna 2008. Vuosina 1965–2008 alueella on toiminut myös ligniinitehdas. Viimeisimpiä alueella toimineita yrityksiä ovat M-Real Carton Plant, SCA Packaging Finland Oy ja Lignotech Finland Oy.

Sellumäen alue kaava-alueen itäpuolella on vanhaa järvenpohjaa, jota on aikanaan täytetty maa-aineksilla.



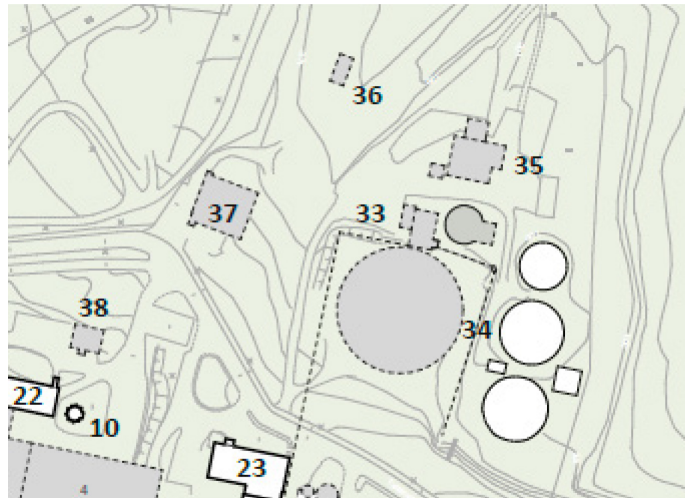
Ilmakuva vuodelta 1946 @Tampereen kaupunki



Ilmakuva vuodelta 2020 @Tampereen kaupunki

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävinä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Alueella on muutamia tehdastoimintaan liittyneitä rakennuksia ja rakenteita, jotka pohjoiskortteleiden rakentuessa puretaan tai on jo purettu. Ainoastaan kaksi jälkiselkeytysallasta säästetään paitsi hulevesien biosuodatusta varten myös muistumana menneestä teollisuushistoriasta.



Puretut rakennukset ja rakenteet:

- Liettämö/puhdistamo (rakennus 33)
- Jätteenpolttolaitos (35)
- Rautavarasto (36)
- Selkeytysallas (34) ja pohjoisin jälkiselkeytysallas

Purettava rakennus:

- Portinvartijan koppi Lielahdenkadun päästä

Purettu kaava-alueen ulkopuolelta raitiotien linjauksen alta (purkutarve perusteluineen ratkaistu kaavassa 8770):

- Paloasema/keskusvarasto, nyk. Carbofex (37)



Vesitornin pohjoispuoleiset tehtaan toimintaan liittyneet rakenteet on purettu kahta pienempää allasta lukuun ottamatta. @Tampereen kaupunki



Jätteenkäsittelyä varten rakennettiin 1970-luvun aikana tehtaan koillispuolisen liettealtaan (entinen järvenlahti) länsipäähän liettämö puhdistusaltainen sekä jätteenpolttolaitos. 2000-luvun alussa alueelle on lisätty kaksi mikroflotaatiolaitesuoja. Kuva M Real.

Kaava-alueen 8793 sisäpuolella ei ole jäljellä rakennushistorialtaan arvoluokkaan I tai II määriteltyä rakennuskantaa.

Kaava-alueelle sijoittuvista kohteista jälkiselkeytysaltaat (34) on arvotettu luokkaan III, jossa kohteilla ja alueilla on historiallista arvoa, ja ne ovat osa laajempaa kokonaisuutta tai ilmiötä. Tähän luokkaan on sijoitettu nuorempaa kulttuuriympäristöä tai vanhempia rakennuskohteita, joita on uudistettu tai ne ovat vanhemman osan täydennyksiä. Kohteille on arvioitu erityistä merkitystä osana historiallista ilmiötä ja kerrostumaa.

Jälkiselkeytysaltaat ovat uudempaa rakentamista, mutta osa teollisuushistoriaa Hiedanrannassa. Inventoinnissa (Heiskanen & Luoto ja Sitowise) on määritelty säilyttäminen harkinnanvaraiseksi.

Jälkiselkeytysaltaiden kuntoa ja edellytyksiä muuntaa biosuodatusaltauksi tutkittiin kaavaprosessin aikana ja kahta eteläisempää allasta päädyttiin esittämään säilytettäväksi. Kolmannen, pohjoisimman altaan paikalle Viskoosipuiston suunnitelmassa on visioitu muistumaksi pyöreä hedelmätarha.

Purettavien listalla on myös portinvartijan koppi haastavan sijaintinsa vuoksi.



Kuva portinvartijan kopista.

Lielahden kartano, kartanopuisto ja tehdasalueen rakennukset on osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai kohteena. Teollisuusrakennusten länsipuolella muinaismuistolailailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Lielahden rustholli.

Aivan kaava-alueen vieressä sijaitsee alueen maamerkki, vanha arvoluokkaan I kuuluva, punatiilinen vesitorni (10), joka oli tarkoitettu sekä tehtaan että sitä ympäröivän yhdyskunnan tarpeisiin.

Kulttuuriympäristöselvityksessä ”Lielähti” vuodelta 2011 tornia kuvataan näin: ”Vesitornin vesisäiliö on kätkeyty lieriön muotoisen tiilikuoren sisään.

Rakennelma on halkaisijaltaan 7 metriä ja korkeudeltaan 26 metriä. Julkisivuja jäsentävät tiilipilasterit, jotka ikään kuin kantavat yläosan kartiohattuista säiliöosaa. Tornin yläosan pintaa koristaa tiilestä muuraamalla tehty vinoristikkoreliefi, joka on alun perin erottunut vaaleana puhtaaksi muurattua taustaa vasten. Rakennus on saanut vaikutteita romaanisesta arkkitehtuurista, mm. pyörökaari-ikkunoissaan, johon sekoittuu keskiaikaisen puolustustornin tematiikkaa. Komea rapattu portaali taas on lähinnä uusbarokkia ja sitä koristaa J.W. Enqvistin monogrammi ja vuosiluku 1918. Vesitornin sisällä on jäljellä alkuperäinen terästikas, joka kiemurtelee taideteoksen lailla ylöspäin pitkin lämmittämättömän lieriön seiniä. Lielahden vesitorni on säilynyt alkuperäisessä asussaan ja se on arkkitehtonisesti, historiallisesti sekä ympäristön kannalta merkittävä. Kyseessä on tämän rakennustyyppin melko varhainen edustaja, rakennettiinhan maamme ensimmäinen vesitorni vuonna 1910 Hankoon.”.

Kuivaamonaukion viereinen 1960-luvulla rakennettu märkämassavarasto (23) kuuluu arvoluokkaan III ja sen tulevaisuutta tarkastellaan tarkemmin tehtaan asemakaavoituksessa. Aukion alustavassa yleissuunnittelussa on huomioitu säilyttämisen mahdollisuus.



Kuvassa Märkämssavarasto ja sen oikealla puolella näkyvä Kuivaamo. Takana korkeampana nousee Hiertämön rakennus. Etualalla oleva asfaltoitu alue on osa tulevaa Kuivaamonaukiota.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevan asemakaavan T-alueella, jossa ei ole kaavakatuja. Lielahdenkadulta tehtaalle ja edelleen kartanolle johtaa päällystetty Tehdaskartanonkatu, jossa kulkee noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tehdaskartanonkadulla kulkee pyöräilyn paikallisreitti

yhdistettyä jalkakäytävää ja pyörätietä pitkin. Suunnittelualueelle johtaa tehtaan molemmin puolin kaksi pyöräliikenteen aluereittiä, jotka yhdistävät Lentävänniemen ja Niemenrannan kaupunginosat Paasikiventiellä kulkevaan seudulliseen pääreittiin. Väylät ovat osittain kivituhkapintaisia. Rakentamisaikana tulee olemaan reittien sijainneille väliaikaisia ratkaisuja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa pääosin nykyisen katuverkoston mukaisesti. Vanhalla tehdasalueella ei sijaitse Tampereen kaupungin alueella toimivien verkkoyhtiöiden johtoja, mutta paljon tehtaan omia verkostoja.

Lähialueen päävesijohdot sijaitsevat Lielahdenkadulla. Hiedanranta sijaitsee kahden painepiirin rajalla: Pyynikin ja Tesoman. Asemakaavan 8793 alueen nykyisellään käytössä olevat kiinteistöt on liitetty vesijohtoverkoston Niemenrannan kautta (Tesoman painepiiri).

Koko Lentävänniemi-Lielahden-alueen jätevedet kerätään Enqvistinkadun ja Paasikiventien liittymän vieressä olevalle Lielahden jätevedenpumppaamolle, joka on yksi Tampereen suurimmista. Jätevedet johdetaan edelleen Raholan jätevedenpuhdistamolle. Lielahden jätevedenpumppaamon uusimisesta on laadittu alustavat suunnitelmat, joiden mukaan pumppaamo rakennetaan uudestaan nykyisen sijaintinsa viereen ja Paasikiventien sekä rautatien alittavat paineviemärit uusitaan. Asemakaavan 8793 alueen nykyisellään käytössä olevat kiinteistöt on liitetty viemäriverkoston Niemenrannan pumppaamon kautta, mikä johtaa jätevedet Lielahdenkadun viettoviemäriin.

Suunnittelualueella on rakennettua kaukolämpöverkostoa Tehdaskartanonkadulla, mihin nykyiset toiminnot on liitetty. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön korkeajännitelinjoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pohjoiskorttelin alueella ei ole harjoitettu varsinaista tehdastoimintaa, paitsi alueen itäosassa, jossa sijaitsee tehtaan vanha jätevedenpuhdistamo. Tehtaan pohjoispuolella on vanhojen ilmakuviin perusteella sijainnut Hiedanrannan kartanon peltoja sekä tehtaan varastokenttiä. Tehtaan jätevedenpuhdistamon suurin allas on rakennettu 1970-luvun taitteessa. Jätevedenpuhdistamon toiminta on laajentunut kolmella altaalla 1970–1980-luvuilla.

Suunnittelualueelle on tehty useita maaperän pilaantuneisuustutkimuksia teollisuustoiminnan päättymisen jälkeen M-Real Oyj:n ja Tampereen kaupungin toimesta. Ennen vuotta 2021 tehdyissä selvityksissä altainen pohjois- ja itäpuolelta on havaittu metalleja ja puolimetalleja yli ohjearvotason, samoin PAH-yhdisteitä. Maa-aineksessa todetut metallit ja orgaaniset haitta-aineet eivät kuitenkaan ole vesiliukoisessa muodossa eivätkä siten aiheuta kulkeutumiskäsitä Näsijärveen.

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Rambollin vuonna 2022 pohjoiskorttelien alueelle tehdyissä tutkimuksissa todettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Rakennuksien alapuolisessa maaperässä ei tehtyjen tutkimuksien perusteella ole todettu haitta-ainepitoisuuksia, jotka edellyttäisivät kunnostustoimia.

Korttelin J8 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Tulevien asuinkortteleiden alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella ei ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun keskiäänitaso nouse yli 45 dB. Tehdyn laskennallisen tarkastelun (Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys 2022) perusteella tuleva raitiovaunuliikenne aiheuttaa suunniteltujen asuinrakennusten läheisyydessä raitiotien viereen 10–12 metrin etäisyydelle ulottuvan vyöhykkeen, jolla 55 dB:n keskiäänitaso (LAeq7-22) ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 57–58 dB melutasoja (LAeq7-22).

Laskennallisen tarkastelun perusteella raitiovaunuliikenne aiheuttaa raitiotien viereisten asuinrakennusten julkisivuilla 74–77 dB melun hetkellisen maksimitason (LAFmax). Asuinrakennusten muilla julkisivuilla melun hetkelliset maksimitasot ovat selvästi pienempiä.

Väestö ja palvelut

Lähin koulu on Lielahden koulu. Peltovainion päiväkotit ja Lielahden päiväkotit sijaitsevat koulun ohella alle kilometrin päässä tulevista asuinkortteleista. Terveyspalveluita ja kirjasto on tarjolla Kauppakeskus

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Nykyinen Tehdaskartanonkatu säilyy katu yhteytenä ja sen varrelle sijoittuu kaava-alueen yhteinen pysäköintilaitos. Alueen läpi on rakenteilla raitiotie, jonka lähin pysäkki tullaan rakentamaan tehtaan kohdalle. Raitiotien länsipuolelle on suunniteltu puisto, joka tulee olemaan osa koko Hiedanrannan läpi ulottuvaa keskuspuistoa. Asuinkorttelit sijoittuvat kaava-alueen itäreunaan ja pieni aukio erottaa ne tehtaasta. Asuinkortteleiden ja Sellumäen väliin on suunniteltu uusi puiston osa, jossa entiset jätevesialtaat muokataan vesiaiheeksi ja osaksi hulevesien biosuodatusta.

Suunnittelualueelle tulee kaksi raitiotien ylityskohtaa: toinen Tehdaskartanonkadulle sekä toinen pohjoisemmas kortteleiden puoliväliin osasi pysäköintihallille suuntautuvaa oikoreittiä.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle (8,2 ha) on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 66735 k-m². Rakennusosalasta 60325 k-m² on osoitettu asuinrakentamiselle ja 6300 k-m² pysäköintilaitosten korttelialueelle. Kaava-alueella on yhteensä kolme asuinkorttelia, joiden yhteiskäyttöisille piha-alueille saa rakentaa yhteistiloja tai talousrakennuksia yhteensä 350 k-m. Pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma korttelialueensa ja näille rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m². Raitiotien sähkönsyöttöasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m².

2.1.2 Palvelut

Korttelialueet tukeutuvat pääosin ympäröivien alueiden palvelutarjontaan, jo olemassa olevaan ja tulevaan. Kaava mahdollistaa uutta liiketilaa Kuivaamonaukion laidalle sekä erityisasumisyksikön kortteliin 7931. Pysäköintilaitosten korttelialueelle saa myös sijoittaa liiketiloja (korkeintaan 45 % rakennusosalalle sijoitetusta rakennusoikeudesta) sekä urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

Jätehuolto on tarkoitus hoitaa lähikeräysjärjestelmällä.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uuden kaupunginosan ensimmäisen vaiheen rakentaminen kustannustehokkaasti ja kestävästi kulttuuriympäristön arvoja sekä paikallisidentiteettiä turvaten.

Kaavoitusohjelma

Kaavoitusohjelmassa 2022–2026 pohjoiskortteleiden asemakaavan tavoitteeksi on asetettu noin 60000 k-m² ja muuta kerrosalaa pysäköintilaitoksineen noin 30000 k-m². Yleisten alueiden toteutuksesta vastaa Hiedanrannan Kehitysyhtiö Oy.

Pohjoiskortteleiden teemoja ovat mm:

- Uusia asumisen mahdollisuuksia alueen arvot ja reunaehdot huomioiden
- Alueidentiteetti
- Kestävyys, älykkyys, innovatiivisuus
- Kävelyn ja pyöräilyn laadukkaat yhteydet
- Joukkoliikenne, raitiotie, innovatiiviset pysäköintiratkaisut
- Puistojen suunnittelu
- Viherkertoimen hyödyntäminen
- Vuorovaikutuksen ja suunnittelumenetelmien kehittäminen
- Hyväksyminen 2023

Hiedanrannan kehitysohjelma

Tampereen kaupungin Hiedanrannan kehitysohjelma varmistaa, että alue rakentuu tavoitteiden mukaisesti. Alueen toteutuksesta vastaa Hiedanrannan Kehitys Oy. Kehitysohjelman tavoitteet koko Hiedanrannan alueelle tiivistettynä ovat:

- Hiedanrannassa asuminen on monipuolista, laadukasta, kohtuuhintaista ja kestävä

- Hiedanrannassa kokeillaan ja toteutetaan kestävän ja älykkään rakentamisen parhaita käytäntöjä
- Hiedanrantaan syntyy kestävän kaupunkirakentamisen koulutuksen, tutkimuksen ja liiketoiminnan klusteri
- Kulttuuri, yhteisöllisyys, yhdenvertaisuus, monipuolisuus ja kansainvälisyys ovat osa Hiedanrantaa
- Tehtaasta Hiedanrannan vetovoimatekijä
- Hiedanrannasta muodostuu hiilinielu
- Hiedanranta on läntisen Tampereen keskus, jossa palvelut ovat lähellä.

BREEAM Communities

Tampereen Hiedanrannalle on myönnetty alustava BREEAM Communities -sertifikaatti (BREEAM C). Kyseessä on maailmanlaajuisesti tunnustettu ja Euroopan johtava aluehankkeiden kestävyys arviointimenetelmä. BREEAM-työskentelyn tarkoituksena on varmistaa, että Hiedanranta suunnitellaan sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestäväksi. Arvioinnissa korostetaan asukkaan näkökulmaa sekä huomioidaan paikalliset olosuhteet ja ilmasto.

Kolmivaiheisessa arvioinnissa on läpäisty ensimmäinen etappi, jossa arvioitavana oli Hiedanrannan yleissuunnitelma. Nyt keskitytään pohjoiskortteleiden asemakaavaan.

Tavoitteet mm.:

- Kannustaa pyöräilyyn ja jalankulkuun ympäri vuoden
- Vähentää liikenteen päästöjä
- Huomio rakennus- ja purkujätteen kierrättämisen
- Vähentää valosaastetta
- Varmistaa alueen identiteetin ja säilymisen
- Ottaa valmisteluvaiheessa mukaan kuntalaiset, etenkin yhteisiin ja avoimiin tiloihin liittyen

- Minimoi rakennusten energiankulutuksen hiilipäästöt
- On viheralueiden hoidon kanssa pitkäjänteistä
- Mahdollistaa monipuolista asumista, kuten edullista ja tuettua
- Vähentää infrarakentamisen ympäristövaikutuksia mm. materiaalivalinnoilla
- Joka asunnosta kohtuullinen matka julkisen liikenteen solmukohtaan
- Joukkoliikenteen pysäkit esteettömiä, katettuja ja säältä suojaavia
- Pysäkeillä riittävä valaistus, reaaliaikaiset aikataulumonitorit ja jäteastia
- Jakeluautojen kulku mietitty siten, että parkkipaikkojen, pyöräilyn sekä jalankulkijoiden reiteillä tarvitsee liikkua mahdollisimman vähän
- Pyöräreitit suorina, turvallisia ja hyvin opastettuja
- Asuinrakennuksissa riittävästi pyörien säilytystilaa
- Julkisissa tiloissa energiatehokas valaistus, joka ei tuota valosaastetta
- Julkista taidetta, liikunta- ja leikkipaikkoja, puistoja ja aukioita
- Istutettu kotoperäisiä ja ekologisesti sopivia kasvilajeja ja alueen ominaisia kasvilajeja säilytetty.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on pyritty etsimään tehokkaita ja resurssiviisaita vaihtoehtoja. Osa hiilijalanjälkitavoitteista ja Breeam C:n tavoitteista toteutuu tontinluovutusehtojen kautta. Liikennratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja suunnittelussa on tavoiteltu viihtyisää kävely-ympäristöä ja monipuolisia pyöräreittejä. Kävelyreittien esteettömyyden suunnittelu jatkuu ehdotusvaiheessa.

Yhteisöllisyyttä alueella tukee kaavan ohjaama määräys, jonka perusteella jokaiselle kerrostalotontille tulee rakentaa yhteistiloja, joiden lisäksi hankkeiden tulee toteuttaa kolme yhteistä tilaa alueelle. Yhteispihat,

asuntopihat, puistot ja aukio lisäävät kohtaamisen paikkoja jo Hiedanrannan alueella olevien lisäksi.

Kaava-alueen merkittävin luontoarvo on ekologinen yhteys, jota turvataan Hiedanrannan läpi ulottuvalla keskuspuistolla. Puiston kasvillisuudesta on suunniteltu monilajinen ja monikerroksinen. Alueelle luonteenomaisia niitty-ympäristöjä pyritään luomaan myös puistoon. Viherkertoimen toteuttaminen korttelipihoilla tukee alueen ekologiaa mutta myös asukasviihtyvyyttä.

Tavoitteiden toteutumista on kuvattu myös vaikutusten arvioinnissa ja kohdassa 4.5.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

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

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelit

Asuinkerrostalojen korttelit sijoittuvat raitiotien, tehtaan ja Sellupuiston väliin. Pääasiallisena rakennusmateriaalina saa käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta, joiden lisäksi kolmella yksittäisellä tontilla on sallittu myös rappaus. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä, korkealuokkainen ja tekstuuriltaan voimakas. Julkisivujen detaljoinnin tulee olla viimeisteltyä.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljästä yhdeksään, matalimpien rakennusten sijoituessa sisäpihojen puolelle ja korkeimpien katujen näkymäpäätteisiin dominanteiksi. Vierekkäisten rakennusten ja saman rakennuksen kattomuodoltaan tai korkeudeltaan erilaisten osien tulee poiketa toisistaan julkisivuväriin sekä materiaalin ja julkisivusomittelun osalta.

Rakennusalat muodostavat yleissuunnitelman mukaisesti umpikorttelityyppisen rakenteen. Kaupunkimaisuutta tavoitellaan myös yleismääräyksellä, jolla ohjataan maantasokerrokseen ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.

Kortteleiden rakentamisessa tulee huomioida runkomelu ja pärinä. Raitiotien reunalta on osoitettu määräys parvekkeiden lasituksesta liikennemelun vuoksi. Sellupuiston, Sellupuistonraitin, Vesitorninkadun, ja

Viskoosipuiston suuntaa rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa, jossa julkisivumateriaali on tuotu parvekkeen etulinjaan. Raitiotien reunalla tulee kuitenkin olla vähintään 50% julkisivusta lämmintä julkisivupintaa. Tehdaskartanonkadulla, Kuivaamonaukiolla ja Kuivaamonkadulla sekä kortteleissa 7931 ja 7933 sijaitsevien yleisten kävely- ja pyöräreittien varrella puolestaan parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ilmeeltään keveitä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi kuitenkin käyttää julkisivuaiheena.

Kartalle merkityille paikoille toteutetaan katutason tai maantason asunnoille omat pihat.

Raitiotien viereisille rakennuksille on ohjattu tasakatot, muualla kattomuotoina vaihtelee epäsymmetriset harjakatot ja tasakatot, joista jälkimmäiset mahdollistavat esimerkiksi viherkatot ja terassit.

Asuinkortteleissa on merkintä, jonka mukaan vähintään 1,7 % asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Lisäksi on merkitty korttelialueet kolmelle kaikkien tonttien yhteiselle yhteistilalle.

Kortteleiden ja tehtaan väliin on suunniteltu uusi aukio, jolla tasoerot ja portaat on sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti. Aukion viereiseen kortteliin on osoitettu pienet liiketilat.

Palveluasuminen on sallittu korttelin 7931 eteläosassa.

AH-7-korttelialueet

Kortteleiden pihat ovat asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Korttelialueen huollolle, kuten jätepisteille, on liikuntaesteisten pysäköinnin ohella varattu omat alueensa. Tonttikokonaisuuksilla tulee toteutua Tampereen viherkertoimen tavoitetaso ja johtaa vähintään 10 % viivytettävästä hulevesimäärästä sadepuutarhoihin. Jokaiseen pihapiiriin tulee istuttaa vähintään 1–2 yli kymmenmetriseksi kasvavaa puuta.

LPY-korttelialue

Kortteleiden yhteistä pysäköintihallia varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue raitiotien länsipuolelta. Pysäköintihalli tullaan rakentamaan kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 400-459 autopaikka pohjoiskortteleiden asukaspysäköintiä varten ja toisessa vaiheessa noin 500 lisää palvelemaan Hiedanrannan aluetta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on sallittu metalli, tiili, puu ja betoni ja se tulee jäsennoidä julkisivuiltaan ja sovittaa arkkitehtuurin, ympäristörakentamisen ja/tai taiteen keinoin kaupunkikuvaan. Pysäköintihallin seinustalle tulee istuttaa köynnöksiä. Myös pysäköintihallin tontilla noudatetaan viherkerrointa.

Lisäksi kaava mahdollistaa tontilla urheilu- ja kulttuuritilojen sijoittamisen rakennusallalle, liiketilaa ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustilaa. Tontilta on myös varattu alue hulevesien hallintaa varten.

Ajoyhteys viereisen Pyrollin tehtaan tontille on yhteinen pysäköintihallin huoltoajon kanssa. Tontin pohjoisreunalla on ohjeellinen tontin tai alueen osa, jolle tulee toteuttaa tontin huleveden laadullisen hallinnan rakenne.

ET-korttelialueet

Alueen jätevesien pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma käyttötarkoituksalueensa.

Raitiotien varrella sijaitseva yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue on sähkönsyöttöasemaa varten.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet.

Tonteilla 7931–5 ja 7933-6 ja -7 on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joita alueen asukkaat ja muut kulkijat saavat hyödyntää. Reitti tavoitteena on lyhentää asukkaiden matkaa pysäköintihallille. Lisäksi on merkitty ajoyhteyden mahdollisuus huoltoa ja liikuntaesteisten pysäköintiä varten.

Viheralueet

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi uutta puistoaluetta. Raitiotien länsipuoleinen puisto on osa Hiedanrannan keskuspuistoakselia. Molempiin puistoihin on merkitty tulvareitti ja kortteleiden itäpuoleiseen Viskoosipuistoon lisäksi allasrakenteet osaksi hulevesien hallintareittiä. Viskoosipuiston pyörä- ja huoltotie tulee toimimaan myös viereisten kortteleiden pelastustienä.

Kuivaamonaukio

Kortteleiden ja tehtaan väliin on suunniteltu uusi aukio, jolla tasoerot ja portaat on sovittava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti.

2.4 Nimistö

Alueen nimistö perustuu tehdasympäristöön. Luonnosvaiheessa Valkaisimonpuistoksi nimetyn puiston nimi on korjattu Hiedanrannan keskuspuistoksi.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavoitettava alue on tällä hetkellä kesantoa, jolla ei ole virkistyskäyttöä. Asukasmäärän kasvaessa läheisten virkistysalueiden ja puistojen käyttäjämäärät lisääntyvät. Toisaalta uusi Hiedanrannan läpi sijoittuva keskuspuisto tulee monipuolistamaan myös lähialueiden asukkaiden virkistyspalveluja. Sellupuiston täyttömäen ja asuinkortteleiden väliin on tulossa lisäksi toinen uusi puisto, Viskoosipuisto, jonka vesiaihe poikkeaa muiden lähipuistojen teemoista.

Ilmanlaatu on alueella hyvä.

Pohjoiskortteleista laaditun tuulisuus- ja pienilmastoselvityksen (Sitowise 2022, tark.2023) mukaan rakentamisen jälkeen haastavimmat paikat tuulisuuden kannalta ovat pysäköintitalon vierellä, puistoissa, katoilla ja hiertämön pohjoispuolella. Vaikutuksia on kuitenkin mahdollista vähentää: pysäköintihallin pyörrevaikutusta pienennetään rakentamalla sen julkisivusta osittain läpäiseviä. Sama toimenpide kattopihojen ja -terassien tuulensuoja-aidoissa parantaa viihtyvyyttä. Jatkosuunnittelussa tuulisuusolosuhteita voidaan parantaa mm. parvekeulokeilla. Puistoissa ja Hiertämön pohjoispuolella istutukset vaimentavat tuulisuutta ja mahdollistavat suotuisammat olosuhteet pyöräilyyn ja oleskeluun.

Pienilmasto- ja lämpöselvitysmallinnuksen johtopäätös oli, että lämpösaarekeilmiön vaikutus ei ole kovin suuri pohjoiskortteleissa, joita ympäröi laaja puusto. Korttelipihoille istutettavaa, pienilmastoon suotuisasti vaikuttavaa kasvillisuutta ohjaa Tampereen viherkertoimen tavoitteet.

Melu, runkomelu ja tärinä ja niiden torjuntatoimenpiteet on selvitetty (WSP 2022-2023) ja tarpeelliset kaavamääräykset asiaan liittyen on annettu. Selvityksen mukaan asemakaava-alueen asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot ovat suhteellisen pieniä, sillä ohjearvoja ylittäviä melutasoja muodostuu laskennallisten tarkastelujen perusteella vain raitiotielinjauksen ja katualueiden välittömään läheisyyteen. Näillä korttelialueilla melua pystytään torjumaan pääosin tavanomaisella seinärakenteella ja parvekkeiden lasituksella. Meluselvityksessä on laskettu myös hetkelliset maksimiäänitasot, jotka on huomioitu ääneneristävyysvaatimuksissa.

Laskennallisen tarkastelun perusteella 30 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttää asuinrakennusten läheisyydessä ratarakenteeseen sijoitettavaa runkomeluvaimennusta. Asuinrakennusalueen lounaiskulmassa runkomeluvaimennuksen tulee laskennallisen tarkastelun perusteella olla vähintään 17 dB, jotta lähimmissä asuinrakennuksissa ei ylitetä tavoiteltavaa 30 dB runkomelutasoa.

Pohjoiskorttelit sijoittuvat entisen liettämön alueelle, josta on yleissuunnitelmavaiheessa tehty selvitys pilaantuneista maista ja kunnostukselle yleissuunnitelma. Selvityksessä erityisesti altaiden pohjois- ja itäpuolelta havaittiin metalleja ja puolimetalleja yli ohjearvotason, samoin PAH-yhdisteitä. Maa-aineksessa todetut metallit ja orgaaniset haitta-aineet eivät kuitenkaan ole veteen liukoisessa muodossa eivätkä siten aiheuta kulkeutumisriskiä Näsijärveen. Alueet, joille kohdistuu kunnostustarpeita, on hoidettava asianmukaisesti ja kunnostustavoitteiden saavuttaminen on varmistettava viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Korttelin 7933 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Kerrostalokortteleiden alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kunkin tontin rakennuttaja vastaa kuitenkin oman rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavista rakentamiskelpoisuuden lisäselvityksistä sekä toteutussuunnitteluvaiheen pohjatutkimuksista, perustamistapalausunnosta ja pohjarakennussuunnitelmista.

Kaavan rakentamistapaohjeessa ja tontinluovutusehdoissa on huomioitu toimenpiteitä valosaasteen välttämiseksi.

Hiedanrannan alue tulee rakentumaan vaiheittain, joten asumisen viihtyisyyteen tulee väliaikaisesti vaikuttamaan häiritsevästi pölyisyys ja rakentamisesta aiheutuva melu.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaava-alueella ei nykyisin ole asuntoja, mutta uusia asukkaita tulee rakentamisen myötä paljon, pohjoiskortteleihin noin 1100-1200 asukasta (Hiedanrantaan kokonaistavoite on 25000 uutta asukasta).

Raitiotie on valmistunut ensimmäisten asukkaiden muuttaessa alueelle 2025. Keskustan ja Lentävänniemen välinen reitti mahdollistaa sujuvan liikkumisen keskustaan, Taysille ja Hervantaan. Keskusta tullaan saavuttamaan raitiovaunulla noin 14 minuutissa.

Huolimatta Hiedanrannan rakentumisesta vaiheittain, on viereisellä Lielahden alueella tarjolla alusta alkaen hyvät palvelut, joita Niemenranta ja Lentävänniemi täydentävät. Tällä hetkellä alle kilometrin etäisyydellä alueelta on mm. supermarket, neuvola- ja muita kaupungin terveyspalveluita, kirjasto, peruskoulu ja kolme päiväkotia. Pohjoiskortteleiden eteläpuolelle tavoitellaan myös väliaikaista ruokakauppaa, joka palvelisi siihen asti, kunnes Hiedanrannan kaupallinen keskusta valmistuu.

Hiedanrannan alueella toimii jo tällä hetkellä mm. kahvila, skeittilukion ja Tredun opetustiloja sekä tiloja pienyrityksille. Osa tämänhetkisistä toiminnoista hyödyntää tehtaan tiloja vain väliaikaisesti.

Aluekokonaisuuden valmistuessa Hiedanrannasta tulee löytymään mm. koulu, kirjasto, hyvinvointikeskus ja liikuntahalli. Suuri asukasmäärä ja sujuva joukkoliikennetarjonta pienellä tiiviillä alueella edistävät monipuolisten palvelujen ja työpaikkojen syntymistä.

Kaavassa on esitetty kortteliin 7931 merkintä, joka mahdollistaa palveluasumista. Kuivaamonaukion viereiselle tontille 7932-2 tulee toteuttaa liiketiloja.

Kaava edellyttää pohjoiskortteleiden alueelle korttelikohtaisia yhteistiloja 1,7 % asumisen kerrosalasta: esim. talosaunaa, pesulaa, kuivaushuonetta, askarteluverstasta tai kuntosalia varten.

Lisäksi tietyille tonteille kortteleissa tulee kaavan mukaisesti rakentaa kaikkien kortteleiden yhteiskäyttöön vapaa-ajan tiloja esimerkiksi etätyötiloja varten. Kaavan tavoitteena on, että erityisesti puistot, aukio, yhteispihat ja katutasen kivijalka voisivat tarjota kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollisuuden monen ikäisille asukkaille.

Lielahden ja Niemenrannan alueella on kävelymatkan päässä monipuolisesti harrastustiloja ja -toimintaa. Kaava-alueelle rakennettava keskuspuisto on tarkoitus olla työmaa-alueen rakentamisen ajan, jolloin puisto on käytettävissä vasta asukkaiden muutettua alueelle.

Hiedanrannalla on historiansa, rakennuskantansa ja toisaalta myös väliaikaisten toimintojen myötä jo valmiiksi omaleimainen identiteetti, jota halutaan turvata.

Hiedanrannassa on oma taideohjelma, jonka tavoitteena on luoda alueelle tunnistettavia ja yhteisöllisiä paikkoja, jotka lisäävät viihtyvyyttä ja alueen arvoa. Pohjoiskortteleiden alueelle on suunnitteilla ainakin yksi julkisen alueen taideteos. Myös taidekohteet tulevat korostamaan paikkojen tunnistettavuutta ja persoonallisuutta.

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

Katujen, muun infrastruktuurin ja kortteleiden rakentaminen sekä pilaantuneiden maiden poisto edellyttää maansiirtotöitä, joilla länteen ja pohjoiseen laskevaa maastoa tasataan tarkoituksenmukaisemmaksi. Tasauksia suunniteltaessa on kuitenkin pyritty mahdollisimman vähäisiin toimenpiteisiin rakentamisen ympäristövaikutusten minimoimiseksi.

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (Sitowise 2022, tark. 2023), joka käsittelee pohjoiskortteleiden kaava-alueen lisäksi myös tehdasaluetta ja sen eteläpuolta. Pohjoiskortteleissa vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa maankäytön muutoksen myötä. Selvitysalueen valumakertoimen ei kuitenkaan kokonaisuudessaan arvioida muuttuvan paljoa. Maankäyttö tiivistyy ennen kaikkea pohjoiskortteleiden alueella, mutta toisaalta viereisellä tehdasalueella sijaitsevaa asfalttikenttää muutetaan asuinkortteleiksi, aukioiksi ja katualueiksi, jotka ovat osin istutettuja. Kattopinta-alan määrä kasvaa pohjoiskortteleissa. Hiedanrannan hulevesien hallinnan keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu uuden rakentamisen aiheuttaman Näsijärven kohdistuvan hulevesikuormituksen ehkäiseminen sekä tulvariskien hallinta. Hiedanrannan hulevesien hallinnalla on todennäköisesti merkitystä paikallisesti Näsijärven Lielahden veden laadulle, vaikka Näsijärven kohdistuvasta kuormituksesta hulevedet aiheuttavat vain pienen osan.

Hulevesien johtaminen ei merkittävästi muuta Ollinojan valuma-alueen rajoja. Lähes kaikki kaava-alueen hulevedet ohjataan Viskoosipuiston suuntaan ja ainoastaan kaava-alueen pohjoisosasta hyvin pienen alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta Ollinojan kosteikkoon. Ratkaisulla ei ole vaikutusta Ollinojan kosteikon olosuhteisiin, koska Ollinojan valuma-alue on iso ja tämä osuus mikä Ollinojaan viivytyksen kautta johdetaan, on puolestaan erittäin pieni. Muutos olosuhteisiin on äärimmäisen vähäinen.

Pohjoiskortteleiden hulevesille rakennetaan hallintajärjestelmä, joka koostuu putkisiirroista sekä avoimista hulevesialtaista, jotka viivyttävät ja puhdistavat hulevedet. Hulevesiä ei imeytetä maaperään, joten hulevesien ei arvioida lisäävän alueelta havaittujen haitta-aineiden kulkeutumiskäytännön riskiä maaperästä pohjaveteen. Kaava mahdollistaa kahden vanhan jätevedenpuhdistamon jälkiselkeytysaltaiden käyttämisen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen (biosuodattimena). Altaista on tarpeen purkaa pois muut kuin altaan betonirakenteet ja altaiden reunoja mahdollisesti madalletaan. Lopullinen maisemointityö ratkeaa tarkemman suunnittelun myötä, mutta tarkoituksena on, että altaat ovat tulevaisuudessa puiston viihtyisyyttä lisäävä vesiaihe. Tulvavesille on kaavakartalle esitetty painanteet. Lisäksi kaduille suunnitellut viherkaistat kokoavat hulevesiä. kaikki katu- ja muilla yleisillä alueilla muodostuvat hulevedet johdetaan myös keskitettyyn hulevesien käsittelyratkaisuun, suurimmaksi osaksi vanhoihin puhdistamoaltaisiin rakennettaviin biosuodattimiin. Näin ollen ehdotonta edellytystä hulevesien laadulliselle hallinnalle katutilassa ei ole.

Korttelipihojen vesiä tulee viivyttää sadepuutarhoissa ja kattovesiä maanpinnan alaisissa säiliöissä virtaaman pienentämiseksi. Viherkerroin ja sadepuutarhamääräys ohjaavat kortteleiden hulevesien hallintaa kasvillisuutta hyödyntävien keinojen käyttöön. Maanvaraiset pihat mahdollistavat kookkaampi puita kuin kansipihat.

Pohjoiskortteleiden suunnitelmasta on laadittu aluetason hiilijalanjälkilaskelma (A-Insinöörit 2022). Laskelman mukaan alueen hiilijalanjäljestä suurin osa koostuu alueella asuvien asukkaiden kulutuksesta (lähes 50 %) ja jätteiden käsittelystä (2 %). Asukkaiden kulutuksen lisäksi suuret päästöt aiheuttavat infra- ja talorakentaminen, joiden osuus yhteensä on lähes neljäsosa. Energiankulutus käytön aikana muodostaa noin 12 % päästöistä, kun käytetään kansallisia energian päästökertoimia ja noin 5 %, kun käytetään paikallisia energian päästökertoimia, ja liikenteen osuus noin 9 %. Käytönaikaiset korjaukset ja elinkaaren lopussa tapahtuva purkamisen muodostavat kumpikin noin 1 %

päästöistä. Vanhojen rakennusten purkamisen päästöjen osuus on alle puoli promillea.

Pohjoiskorttelin kaava-alueen hiilijalanjälki on kansallisilla energianpäästökertoimilla 160 927 t CO₂ ja paikallisilla päästökertoimilla 148 415 t CO₂ 50 vuoden aikana, kun huomioidaan kaikki alueeseen vaikuttavat tekijät: vanhojen rakennusten purkaminen, infra- ja esirakentaminen, rakennusten rakentaminen, energiankulutus, käytönaikaiset korjaukset, liikenne, asukkaiden kulutus, jätehuolto ja rakennusten purkaminen elinkaaren lopussa. Kaava-alueen rakennuksia ei ole ajateltu purettavan 50 vuoden jälkeen, mutta arviointijaksoksi on valittu 50 vuotta hyvän ennustettavuuden ja käytössä olevien menetelmien vuoksi. Tavoitteiden mukaisella talonrakentamisella päästöjä on pystytty alentamaan tavanomaiseen tasoon nähden 9 %. Laskennallinen ero syntyy lähinnä rakennusten energiankulutusta vertaamalla.

Päätelmässä on huomioitu, että päästökerroin tulee energiajärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pienenevä.

Tampereen Sähkölaitoksen tavoitteena on rakentaa Hiedanrantaan matalalämpöinen kaukolämpöverkko, joka lisää lämmöntuotannon hyötysuhdetta ja on osa Hiedanrannan kiertotaloutta, jolloin parhaimmillaan Hiedanranta voi olla energiapositiivinen alue, jonka lämpöä ei tuoteta polttamalla. Asemakaavalla ei kuitenkaan voida lain mukaan pakottaa taloyhtiöitä liittymään osaksi verkkoa.

Matalalämpöverkon rakentaminen on täysin vastaavaa toteutusta kuin muu kaukolämpöverkon teko mitä Tampereen sähköverkko toteuttaa. Matalalämpöverkon toteutus mahdollistaa matalamman kynnyksen lämmön tuottamiseen alueella 3. osapuolien toimesta. Se mahdollistaa näin ollen liiketoimintaa, jossa lämmön tuotanto on osa kokonaisuutta sekä energian kiertotaloutta esim. hyödyntäen toisen kiinteistön lauhdelämpöjä Hiedanrannan alueella.

Hiedanrannan Kehitys Oy:n on mahdollista tontinluovutusehdoilla ohjata rakentamista merkittävästi vähäpäästöisemmäksi sekä rakentamisen aikaisten päästöjen osalta että elinkaaren aikana. Yhtiön selvitystyön perusteella tontinluovutusehtojen kautta saavutettava päästövähennyspotentiaali 50 vuoden elinkaaren tarkastelujaksolla on noin neljännes verrattuna tavanomaiseen markkinoilla yleisesti saatavilla olevia ratkaisuja käyttävään asuinkerrostalototeutukseen. Tämä arvioitu päästövähennyspotentiaali muodostuu rakentamisen aikaisten päästöjen yli 40 % vähennyksestä sekä käytön aikaisten päästöjen vajaan 10 %

vähennyksestä. Lisäksi lämmitysenergian jakeluverkon ja alueelle tavoiteltavan polttamattoman energiantuotannon avulla yhdessä rakentamisen vaikutuksen kanssa voitaisiin elinkaaren päästövähennyspotentiaali nostaa yhteensä noin kolmannekseen tämän hetken tavanomaiseen tasoon verrattuna. Kaikista tavanomaisen rakentamistavan vaatimustason ylittävistä ratkaisuista, mukaan lukien edellä mainitut päästövähennysratkaisut ja viherkattoraratkaisut, aiheutuu kuitenkin lisäyksiä rakentamiskustannuksiin. Tontinluovutusehtoja asetettaessa on siten huomioitava Hiedanrannan rakentamiselle asetettu vaatimustaso kokonaisuutena, ja sovitettava tontinluovutusehdot seurausvaikutuksineen suhteessa kokonaisuuteen, jotta myös kohtuuhintaisuuden tavoite voisi toteutua. Tämä huomioiden vaikuttaa siltä, että tontinluovutusehdoilla voitaisiin saavuttaa koko potentiaaliin nähden rakentamisen aikaisissa päästöissä noin 1–2 % pienempi vähennys ja käytön aikaisissa päästöissä sekä elinkaaripäästöissä molemmissa noin 3 % pienempi vähennys.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman alueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa. Kesantona olevat alueet muuttuvat rakennetuiksi puistoiksi, kortteleiksi ja katualueiksi, jonka myötä niiden kasvillisuus tulee muuttumaan.

Yleissuunnitelmaa varten laaditussa Hiedanrannan eliöstö- ja biotooppiselvityksessä selvitysalue on jaettu neljään eri luokkaan niiden luontoarvojen mukaan. Näistä pohjoiskortteleiden itäosaan sijoittuu niityt ja pensaikot (linnusto) sekä ekologiset yhteydet (liito-oravat, lepakot). Länsipuolella on luokiteltu Kotelotehtaan ympäristö - niityt, niittyverkosto, kulttuuri- ja puolikulttuurilajit.

Alueella sijainneista laajoista niittyverkoston linnustolle merkityksellisistä alueista osa jää rakentamisen alle. Keskuspuistosta muodostuu uusi tärkeä ekologinen yhteys Niemenrannan ja Epilänharjun välille. Puistoon on suunniteltu monikerroksellinen ja monilajinen kasvillisuus. Epävarmuuksia ekologisen käytävän toiminnalle asettaa puiston voimakas käyttöpaine.

Viherkertoimen ohjaamalla viherkatoilla voidaan korvata häviävää niittyelinympäristöä luomalla uusia avoimia elinympäristöjä. Ne voivat toimia myös luonnon monimuotoisuuden säilyttäjinä ja tukea esimerkiksi tiettyjen lintulajien elinympäristöjä. Alueen niittymäisiä, avoimia

elinympäristöjä voidaan korvata parantamalla jäljelle jäävien laatua ja rakentamalla uutta viheraluetta.

Uusilla alueilla ja viherkatoilla tulisi suosia katoavaa niittyistä elinympäristöä ja pensaikkoja, joskin niittykattorakenne lisää rakennusten päästöjä noin 1,3 %, sillä se vaatii monimutkaisemman yläpohjarakenteen ja lisää materiaalien määriä suurempien kuormien takia.

Korttelipihoille tulee istuttaa ekologin valitsemia kotoperäisiä lajeja. Jokaiseen pihapiiriin korttelista riippuen tulee istuttaa muun kasvillisuuden ohella vähintään yksi tai kaksi vähintään kymmenmetriseksi kasvavaa puuta. Myös viherkerroin ohjaa pihojen kasvillisuutta monipuoliseksi.

Puistoissa tullaan käyttämään paikallisia niittykasvien siemeniä, mikäli niitä on saatavilla.

Lepakkoselvityksessä (Sitowise 2021) kartanon ympäristön havaittiin olevan pohjanlepakoiden, vesisiippojen ja viiksisippojen ruokailuympäristöä, mutta suunnittelualueelta ei tehty havaintoja, eikä rakentamisella näin ollen oleteta olevan merkittäviä vaikutuksia.

Alueelta on Kari Kortteen tekemä lyhyt selvitys viitasammakoista vuodelta 2016, joissa viitasammakoita ei havaittu alueella. Mikäli viitasammakoita tämän ajankohdan jälkeen olisi kuitenkin siirtynyt alueelle, voidaan todeta, ettei kaavalla ole vaikutuksia potentiaaliseen elinympäristöön, sillä ainoastaan kaava-alueen pohjoisosasta hyvin pienen alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta Ollinojan laajaan kosteikkoon.

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

Viime vuosikymmeninä Tampereen kasvu on ollut itäiseen kantakaupunkiin painottunutta läntisen Tampereen kasvun ollessa maltillisempaa. Lielähti-Hiedanranta-alueelle voidaan rakentaa läntisen Tampereen aluekeskus, ja Tampereen Strategiassa mainitusta 3000 asukkaan vuosittaisesta kasvutavoitteesta suuri osa voidaan suunnata alueelle usean vuoden ajan.

Infrarakentaminen on aloitettu vuonna 2023 ja sen arvioidaan kestävän vuoteen 2026. Raitiotie valmistuu vuoden 2024 aikana. Pysäköintitalon rakentaminen on laskettu vuosille 2024–2025 ja korttelin rakennusten rakentaminen vuosille 2024–2027. Koulun asemakaavan laadinta alkaa vuonna 2024. Koulun lisäksi Hiedanrantaan mahdollistetaan uusien päiväkotien rakentaminen.

Pohjoiskorttelit tulee olemaan ensimmäinen osa-alue Hiedanrannassa, joka valmistuu. Alue pystyy hyödyntämään tehokasta joukkoliikennettä heti ensimmäisten asukkaiden muutettua. Kaava-alueelle sijoittuva raitiotie tullaan rakentamaan Pyynikintorilta Lentävänniemeen Santalahden, Hiedanrannan ja Niemenrannan alueiden kautta voimassa olevan asemakaavan nro 8770 mukaisesti. Lähin pysäkki tulee olemaan tehtaan kohdalla.

Suunnittelualueella liikenneverkko uudistuu myös muilla kulkuneuvoilla liikkuville. Lielahdenkadulta tehtaalta ja edelleen kartanolle johtaa Tehdaskartanonkatu, jossa kulkee tällä hetkellä noin 500 ajon/vrk. Tehdaskartanonkadun länsipäässä (Lielahdenkatu-pysäköintihalli) liikennemäärä on ennusteen mukaan rakennusvaiheen jälkeen 1200 ajoneuvoa /vrk ja itäpäässä 200 ajoneuvoa /vrk.

Kaava-alue kytketään ympäröivään moottoriajoneuvoliikenteen liikenneverkkoon Lielahdenkadun valoliittymästä Tehdaskartanonkadun kautta. Autoliikenteelle ei johdeta ajoyhteyttä pohjoiskortteleista tehtaan ohi etelään (hälytysajo kuitenkin sallitaan). Tehdaskartanonkadun poikkileikkaus uudistetaan ja se johdetaan raitiotien länsipuolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, jonne sijoitetaan kaikki pohjoiskorttelien autopaikat. Pysäköintilaitoksen jälkeen Tehdaskartanonkatu muuttuu hidaskaduksi. Pohjoiskorttelien alueelle rakennetaan hidaskadut, joille osoitetaan pysäköintipaikkoja tilapäistä saattoliikennettä sekä lastausta ja purkua varten. Pysäköintipaikoille asetetaan 30 min aikarajoitus, joka on voimassa kaikkina vuorokauden aikoina. Pohjoiskorttelien läpi sallitaan huoltoajo tehtaan pohjoisosiin ja kartanolle. Tehtaan eteläosien huoltoliikenne ohjataan suunnittelualueen ulkopuolelta Hiedanrannan keskustan kautta. Tehdaskartanonkadun katuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle koulutontille tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueelle johtaa kaksi pyöräliikenteen alueraitia tehtaan molemmin puolin, jotka yhdistävät Lentävänniemen ja Niemenrannan kaupunginosat Paasikiventiellä kulkevaan seudulliseen pääreittiin. Polkupyöräliikenteen määräksi on ennustettu ovat enimmillään 500 pyörää/vrk. Pyöräliikenne erotetaan rakenteellisesti jalankulkuliikenteestä puistoreititjälukuun ottamatta. Suunnittelualueen hidaskaduilla pyöräliikenne osoitetaan samaan tilaan moottoriajoneuvoliikenteen kanssa. Tehdaskartanonkadulle Lielahdenkadun ja pysäköintilaitoksen väliselle osuudelle rakennetaan liikenneturvallisuuden vuoksi yksisuuntaiset pyörätiet. Väylästäille laaditaan yhtenäiset opasteet myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Asemakaava-alueen pyöräliikenneverkon suunnittelu on laadittu Tampereen kaupungin

pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiseksi. Pysäköintihallin rakentamisen myötä Pyrollin viereinen pyöräilyyn sallittu reitti siirtyy hallin toiselle puolelle puistoon, jossa pienilmasto ja viihtyvyys ovat paremmat.

Korttelien kaakkoispuolella sijaitsee tehtaan raitiotiepysäkki, jonne kävelymatka asunkortteileilta linnuntietä pitkin on enimmillään noin 200 metriä. Idässä Lielahdenkadulla ja pohjoisessa Federleykadulla on linja-autopysäkkejä, joilla kulkee lähialueen liityntäliikennettä palvelevia linjoja. Hiedanrannan joukkoliikenneterminaali sijaitsee Hiedanrannan keskustan raitiotiepysäkin yhteydessä, noin 700 metrin tai yhden raitiotiepysäkkivälin päässä pohjoiskortteleista. Terminaalialueelta on kattavat yhteydet liityntä- ja runkolinjoja pitkin Tampereen läntisiin ja lounaisiin kaupunginosiin sekä Ylöjärvelle.

Pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin, millä saadaan etuja autopaikkojen yhteiskäyttöisyydessä, kustannuksissa, korttelialueiden muuntojoustavuudessa sekä laadukkaiden autottomien korttelikatujen ja pihojen suunnittelussa. Riskinä ratkaisussa on, että kortteleiden saattopaikoilla on ajoittain ruuhkaa.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on ohjattu pääosin kortteleihin ja muutama paikka on tarkoitettu varata myös pysäköintihalliin vaihtoehtojen lisäämiseksi.

Kävely- tai pyöräilymatkaa pysäköintihalliin on pyritty lyhentämään kortteleiden puoliväliin sijoittuvalla raitiotien ylityskohdalla.

Korttelialueiden läpi on määrätty julkinen kävelyreitti, jotta myös alueen itäreunan asukkaat voivat hyödyntää ylityskohtaa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla aloitetaan uuden asuinalueen rakentuminen nykyisin rakentamattomaan ympäristöön. Alueelle on tarpeen rakentaa pääosin uudet verkostot.

Seudullinen jäteyhtiö tulee toteuttamaan alueelle tarkoituksenmukaisen jätteen keräilyverkoston, joksi on valittu korttelikohtaisiin syväkeräysastioihin perustuva korttelikeräysjärjestelmä. Lisäksi alueelle varataan tila yhteiselle keräyspisteelle. Hiedanrannan Kehitys Oy on tehnyt Pirkanmaan jätehuolto Oy:n kanssa yhteistyössä vertailua eri jätejärjestelmien välillä. Syväkeräysjärjestelmä arvioitiin Hiedanrannan tavanomaista matalampia hiilipäästötavoitteita sekä muita toiminnallisia tavoitteita parhaiten vastaavaksi.

Verrattuna jätehuoneissa sijaitseviin jäteastioihin, voidaan syväkeräysastiat arvioida vähäpäästöisemmiksi. Pirkanmaan Jätehuollon ohjeen mukaan jätehuone tulisi varustaa tehokkaalla ilmanvaihdolla sekä tarvittaessa myös jäähdytyksellä. Lämpimän tai puolilämpimän tilan rakentaminen jätteitä varten lisäisi alueen hiilipäästöjen lisäksi myös kustannuksia. Syväkeräysastioiden kapasiteetti on selkeästi pinta-astioita suurempi, jolloin tyhjennysväli on pidempi, mikä osaltaan merkitsee pienempää energiantarvetta ja pienempiä päästöjä ja kustannuksia.

Tampereen Sähkölaitoksen tavoitteena on rakentaa Hiedanrantaan matalalämpöinen kaukolämpöverkko. Normaalia matalampi lämpötila mahdollistaa sen, että verkkoon voidaan liittää useita erilaisia lämmönlähteitä kuten maalämpö- ja ilmavesilämpöpumppuja ja hukkalämmön hyödyntäminen. Ratkaisu on kahdensuuntainen, eli taloyhtiöt voivat sekä ostaa verkosta lämpöä että myydä verkkoon alueella tuottamaansa lämpöä. Katusuunnittelussa mahdollistetaan tilavarauksena kaukokylmäverkko.

Uudelle jäteveden pumppaamolle on varattu korttelialue kaava-alueen pohjoisreunalta. Mahdollisten lievien hajuhaittojen vuoksi se on sijoitettu mahdollisimman kauas asunnoista ja varsinaisista oleskelualueista. Pumppaamo korvaa alueella tällä hetkellä olevan ja rakentamisen alle jäävän pumppaamon. Jätevedet kerätään uudelle pumppaamolle viettoviemäreillä ja johdetaan nykytilanteen mukaisesti Niemenrannan jätevedenpumppaamolle hyödyntäen osin aiemmin rakennettua paineviemäriä. Vedenjakelu alueelle järjestetään myös alkuvaiheessa Niemenrannan kautta. Kaava-alueen vesijohtoverkosto tullaan liittämään myös Lielahdenkadulle Tehdaskartanonkadulle rakennettavan uuden vesijohdon kautta ja tehtaan eteläpuolisten alueiden rakentuessa myös Enqvistinkadun jatkeelle rakennettavaan runkovesijohtoon. Kaava-alue tulee Tesoman painepiiriin.

Hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää alueella, vaan niitä viivytetään ennen johtamista Näsijärveen tai Ollinojan kosteikkoon.

Uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvien hulevesien johtamiseksi rakennetaan uutta hulevesiviemäriverkostoa, joka johtaa vedet Ollinojan päävirtausreitille tehdasalueelta ja sen pohjoispuolelta.

Tämän hetken tietojen mukaan Hiedanrannanalueelle ei olla rakentamassa keskitettyä kaukojäähdytysverkkoa. Paikalliset tai tiettyjä kaava-alueita koskevat jäähdytysratkaisut ovat edelleen mahdollisia.

Katupoikkileikkauksissa on pääosin vielä tilaa sijoittaa myöhemmin rakennettavia johtoja.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Pohjoiskortteleiden alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta ja puretut rakennukset olivat pieniä ja matalia, joten maisema tulee muuttumaan merkittävästi. Kortteleista tulee tiiviitä ja kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Raitiotien rakentaminen on alkanut, joten tilanne on jo muuttunut yleissuunnitelmavaiheen lähtökohdista. Näsjärven suunnasta katsottuna Sellupuiston täyttömäki tulee hieman lieventämään vaikutuksia näkyymiin, sillä mäki peittää ison osan alueesta taakseen.

Alueen luonnolliset ja historialliset ominaispiirteet pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin Hiedanrannan alueen kaavoissa. Merkittävimmät luonto- ja historia-arvot sekä rakennetut ympäristöt sijaitsevat muilla Hiedanrannan kaava-alueilla. Vaikka Pohjoiskortteleiden alueella ei ole säilytettävää rakennuskantaa, ainoastaan rakenteita, huomioidaan uusien kortteleiden liittymistä olemassa olevaan ympäristöön. Tällä hetkellä tehtaot erottuvat maisemassa omana tiiviinä kokonaisuutena. Tavoitteena luonnosvaiheessa oli, että pohjoiskorttelit erottuvat selkeästi tehtaan olemassa olevista rakennuksista, jolloin esimerkiksi punatiiltä ei juurikaan käytettäisi uudisrakennuksissa. Luonnosvaiheen palautteessa toivottiin kuitenkin alueelle tehdashenkistä rosoisuutta, johon paikallamuurattu tiili pääjulkisivumateriaalina sopii hyvin. Keskusteluissa arvioitiin, että uusi asuinrakentamisen poikkeaa joka tapauksessa melko umpinaisesta tehdasalueesta runsaan aukotuksen ja muun julkisivusommittelun ansiosta, jolloin ei ole vaaraa, että uudisrakennus sekoitettaisiin vanhaan tehdashalliin.

Kulttuuriperintö

Näkymälinja ei tule säilymään vesitornin ja Niemen navetan tornien välillä. Näkymien säilyminen keskuspuistosta on mahdollista. Tilanne on ollut sama jo yleissuunnitelmavaiheessa. Puistossa kasvillisuus ryhmitellään tilallisesti siten, että näkymät vesitornin suuntaan säilyvät siellä avoimina. Näkymälinja vesitornilta Näsjärvelle tulee säilymään, mutta vain kapeana sektorina. Korkeutensa puolesta vesitorni säilyttää dominantin asemansa.

Pohjoisesta, Niemenrannan suunnalta katsottuna tehdas ei tule jatkossa erottumaan selkeänä omana kokonaisuutena melko korkeiden

asuinkerrostalokortteleiden rakentamisen jälkeen. Alue oli vuosikymmenet oma suljettu tehdasyhdyskuntansa, johon muutoksen toi ensin Niemenrannan rakentaminen ja nyt Hiedanranta tuoden tiiviin asuin- ja liikerakentamisen kiinteästi osaksi kokonaisuutta. Toisaalta tehdastoiminnalta tyhjentyneen alueen rakennusten säilymistä tukee uudet käyttötarkoitukset ja niiden kannattavuuteen puolestaan auttaa kasvava asukasluku.

Kaava mahdollistaa portinvartijan kopin purkamisen Tehdaskartanonkadun länsipäässä katualueen turvallisuuden lisäämiseksi. Kaava-alueelta on jo kortteleiden esirakentamisen alta purettu Liettämö/puhdistamo (rakennus 33), Jätteenpolttolaitos (35), Rautavarasto (36) sekä Selkeytysallas (34) ja pohjoisin jälkiselkeytysallas. Näistä selkeytysaltaille on määriteltä arvoluokka III, muut ovat arvoluokittelun ulkopuolella. Jälkiselkeytysaltaista kaksi säilytetään paitsi osana historiallista kerrostumaa, myös osana hulevesien biosuodatusta ja viherrakennetta. Samalla ne tuovat tehdasalueen identiteettiä myös pohjoiskortteleihin. Lisäksi raitiotien rakentamisen vuoksi on purettu Paloasema.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kuivaamonaukion viereisten rakennusten säilymisen. Kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta laatiessa on pyritty identiteettisistä huomioimaan erityisesti tehdasympäristöön sopiva uusi asuinrakentaminen.



Vesitorni näkyy kuvassa keskellä korjaustöiden vuoksi huputettuna. Korttelit nousevat tähän maisemaan tornin oikealle puolelle.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

Hiedanrantayhtiö rakennuttaa yleiset alueet.

Tehtaan tilat soveltuvat tulevaisuudessa esim. kulttuuri-, vapaa-aika- ja ravintolapalveluille. Tilojen väliaikaista käyttöä on mahdollisuus ohjata ja mahdollistaa halpojen tilojen tarjonta erilaiselle toiminnalle. Työpajat ja erilaiset tapahtumat alueella mahdollistavat alueen elävyyden. Tiiviit asuinalueet asukkaineen tehtaan molemmin puolin tukevat yritysten toimintaedellytyksiä. Kaava-alueen rakentaminen tuo lisää asiakkaita myös jo olemassa oleville yrityksille Hiedanrannan alueella ja viereisissä kaupunginosissa.

Kaava edellyttää uuden kivijalkaliiketilän rakentamisen.

Yleissuunnitelmassa on pyritty huomioimaan toiminnassa olevat tehtaat, joiden viereen asuminen sijoittuu. Kortteleiden ja tehtaiden väliin sijoittuu laaja keskuspuisto ja pohjoiskortteleissa lisäksi pysäköintilaitos. Meluselvityksessä ei havaittu ohjearvoja ylittävää melua, eikä muitakaan ympäristöhäiriöitä ole tiedossa. Tehtaiden toiminta jatkuu myös tulevaisuudessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 4.2.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita on listattu kohdassa 2.2.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavan pohjalla oli yleissuunnitelma. Luonnosvaiheessa kortteleiden massoittelulle tehtiin vaihtoehtoisia tarkasteluja. Taloudelliset tavoitteet ovat tarkentuneet. Tavoitteiden tarkentumista on kuvattu lisää kohdassa 4.5.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 4. - 25.2.2021. Asemakaavan vireilletulovaiheessa julkaistiin kaupungin verkkosivuilla esittelyvideo. Vireilletulovaiheessa toimitettiin 7 asukas- tai yhteisöpalautetta ja neljä viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa. Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestetään esittelytilaisuus. Nähtävilläolon aikana pyydettiin viranomaiskommentit ja asukasmielipiteet.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 22.3.2021.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 19.5.-9.6.2022. Valmisteluaineistoon oli mahdollista tutustua Lielahden kartanolla 24.5.2022 sekä kaupungin verkkosivuilla julkaistussa esittelyvideossa. Kaavaluonnos esiteltiin myös Vanhus- ja vammaisneuvostolle, Kaupunkikuvatoimikunnalle sekä Yhdyskuntalautakunnalle. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 17.8.-18.9.2023 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Nähtävilläoloaikana oli mahdollista jättää ehdotusaineistosta mielipiteitä. Kaavaehdotusaineistoon oli mahdollista tutustua kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023. Aineistoa kävi Hiedanrannassa katsomassa arviolta 150 henkilöä. Kaavoituksen pisteellä erityisesti puistosuunnitelmat, liikennejärjestelyt ja rakentamisen aikataulu kiinnostivat.

Kaavaehdotus esiteltiin myös Kaupunkikuvatoimikunnalle.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa sekä viranomaisneuvottelu. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaehdotus pohjautuu yleissuunnitelmaan. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennustyyppien osalta. Rakennusoikeuden määrää, kerroslukuja, kattomuotoja, arkkitehtuurin, katualueiden ja puistojen luonnetta on tutkittu. Ehdotusvaiheessa lisättiin luonnosvaiheen palautteen perusteella selkeämpää vaihtelua vierekkäisten rakennusten korkeuslukuihin. Myös alueen arkkitehtuurin ja identiteetin tavoitteet tarkentuivat. Tontteja tutkittiin myös taloudellisesta näkökulmasta.

Viherkertoimen tavoitetason toteutumista tutkittiin vertaamalla eri kokoisia viherkattoja osana pihasuunnitelmaa. Pihasuunnitelmassa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa viherkatot hyödyttävät parhaiten asukasviihtyvyyttä sekä tukevat tavoitetta luonnon monimuotoisuuden lisäämisestä. Näin ollen maksaruohokattoja ei ole esityksessä, vaikkei niiden toteuttamista ole myöskään estetty. Pihatutkielmien myötä yleissuunnitelmavaiheen umpikorttelirakennetta avattiin toimivampien pihojen mahdollistamiseksi. Kaavaehdotusta laadittaessa tutkittiin myös pysäköintilaitoksen viherkertoimen toteutuminen pihasuunnitelmalla. Luonnosvaiheessa esitetystä toimitilarakennuksesta pysäköintihallin pohjoispuolella luovuttiin hallin hulevesien biosuodatuksen järjestämisen vuoksi.

Pihoissa on tarkasteltu myös jätehuollon, huollon ja pelastamisen tilavaatimuksia ja varmistettu niiden mahtuminen. Omapihaisten asuntojen mahdollisuutta tutkittiin ja niille ohjataan kaavakartalla paikat.

Korttelialueiden läpi sijoittuvan julkisen kävelyreitit ratkaisuvaihtoehtoja tarkasteltiin ja lisättiin raitiotien suunnitelmaan ylityspaikka. Yleinen jalankulku päädyttiin esittämään korttelialueelle muun liikennöinnin ja tontille ajon yksinkertaistamiseksi. Samalla todettiin, että yleisen kävelyreitit valaistus on tarpeen olla rasitteena kiinteistöllä.

Katualueilla päädyttiin suosimaan kaupunkimaista suhteellisen kapeaa katutilaa yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Kadulle haluttiin myös sijoittaa viihtyvyyttä, suotuisaa pienilmastoa ja hulevesien hallintaa lisääviä istutuksia, sekä mahdollisimman paljon saattopysäköintiä. Tilavarauksia maanalaisille verkostoille tutkittiin samanaikaisesti ja varmistettiin, että suunnitelma on toteutettavissa. Suunnittelu tarkentui myös raitiotien reunalla: pelastustien tilavaraukset määrittävät puiden ja istutusten mahtumista. Toisaalta haluttiin myös mahdollistaa sisäänkäynnit myös raiteen puolella, mikä tarvitsee oman tilavarauksensa. Ehdotusvaiheessa

todettiin, että yhdellä tontilla on katujen kulmauksessa tarpeen viistää rakennuksen nurkka riittävän näkemäalueen saavuttamiseksi.

Kortteleiden tasausta tutkittiin ja ensimmäisissä vaihtoehtoissa kaikki korttelit tasattiin katukorkoon. Hiedanrannassa olevan ilmasto- ja massataseavoitteiden vuoksi itäpuolen kortteleista päädyttiin kuitenkin esittämään luonnonvaroja ja kustannuksia säästävää ratkaisua, jossa piha noudattelee luonnollisempia muotoja ja laskee kohti Viskoosipuistoa.

Luonnosvaiheessa nousi myös esiin tarve tutkia tilavarausta Kuivaamonaukion ja raiteen väliselle portaalle ja luiskalle. Samalla visioitiin aukion istutuksia ja viereisen korttelijulkisivun luonnetta. Ehdotusvaiheessa tutkittiin kaava-alueen pohjoisreunalle talvihuollettava luiskayhteys raiteen vierelle ja kohti Niemenrantaa.

Pyöräreittien linjauksia vertailtiin ja etsittiin parasta vaihtoehtoa päällystetyille reitille, jossa olisi riittävän turvallista pyöräillä myös suhteellisen isolla nopeudella. Ehdotusvaiheessa katuyleissuunnitelma tarkentui katusuunnitelmaksi.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehdit MY. Hulevesiselvityksen, kuntatekniikan yleissuunnitelman ja pihasuunnitelman on laatinut Sitowise, Katuyleissuunnitelman Ramboll. Keskuspuiston pohjoisosan suunnitelman on laatinut Loci Maisema-arkkitehdit.

OAS- ja luonnosvaiheiden palautteen myötä on laadittu lisäselvityksiä ja erillissuunnitelmia.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Nähtävilläoloaikana luonnosaineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Pirkanmaan Ely-keskus kommentoi, että rakennusten varjostusvaikutukset tulisi tutkia, lisätä havainnemateriaalia sekä arvioida matalalämpöverkon toteutettavuutta. Energian kulutusta koskevassa päätelmässä tulisi huomioida myös, että päästökerroin tulee energiajärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pieneneväksi.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamääräyksiin tulisi sisällyttää tarvittava ohjaus rakennusten perustamistavasta tärinän kannalta ja tarkistaa melumääräykset. Kaavan jatko suunnittelussa on tarpeen

huomioida myös maaperän kunnostussuunnitelma sekä tarkentavien selvitysten tulokset. Kaava alueella on havaittu huomionarvoista kasvilajistoa, jonka säilymis- ja leviämisedellytyksiä on hyvä pyrkiä huomioimaan ja edistämään mm. virkistys- ja puistoalueilla. Mikäli alueen pohjoispuolella olevat kosteikot ovat viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, tulee jatkosuunnittelussa varmistaa, ettei hulevesiratkaisuilla heikennetä niiden soveltuvuutta viitasammakolle.

Pirkanmaan liiton jättämän palautteen mukaan asemakaavaselistuksessa tulee selkeämmin kuvata suunnittelukohteen olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä perusteet valitulle suunnitteluratkaisulle, jonka mukaisesti tehdastoimintaan liittyneet rakennukset ja rakenteet pääosin puretaan. Myös vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota alueen kulttuuriympäristöön kohdistuviin muutoksiin ja menetyksiin.

Pirkanmaan maakuntamuseon palautteen Tehdasalueen arvojen säilymisen näkökulmasta on onnistunut ratkaisu, että uudet rakennukset poikkeaisivat selkeästi tehtaasta, jolloin ne hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen. Maakuntamuseo pitää kuitenkin valitettavana, että vesitornin ja Niemen navetan tornien välinen näkymälinja tulee rakentamisen myötä katoamaan.

Ympäristönsuojelun mukaan kaavassa tulee antaa melua koskeva määräys. Myös lepakoiden huomioiminen valaistusuunnittelussa on huomioitu.

Tampereen Raitiotie Oy kommentoi raitiotien ylityskohdan turvallisuutta ja puiston aitaamista.

Run kiinteistöt Oy (Pyroll) edellyttää ajorasitteensa huomioimista pysäköintihallille suunnitellulla tontilla.

Yksityinen mielipide kritisoi Keskuspuiston suunnittelua.

Kaavaluonnosaineisto esiteltiin myös Vanhus- ja vammaisneuvostolle ja Kaupunkikuvatoimikunnalle, joista jälkimmäinen edellytti lausunnossaan alueen omaleimaisuuden korostamista ja alueen identiteetin vahvistamista. Rohkeampaa, rosoisempaa ja innovatiivisempaa otetta kaivattiin, sekä kaavamääräysten ja muiden ohjauskeinojen tiukentamista, massoittelemisen keventäminen erilaisin keinoin sekä kestävän rakentamisen näkymistä toteutussuunnittelussa.

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavia muutoksia:

- Massoitteluun on lisätty luonnosvaiheen jälkeen kerrosluku- ja kattomuotovaihtelua. Hiedanrannan yleissuunnitelmaan pohjautuva korttelirakenne on kuitenkin pääosin säilytetty.
- Rouhean ja teollisuushenkisen kaupunkikuvan tavoitetta ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeessa.
- Liiketilojen, erityisasumisen ja yhteistilojen sijainnit ovat tarkentuneet siten, että liiketilat ja yhteistiloista suurin sijoittuu lähelle ratikkapysäkkiä.
- Tonttijako on tarkistettu asuntosuunnittelun edellytykset ja järkevät hankekoot huomioiden.
- Hulevesimääräykset on päivitetty.
- LPY-korttelialueelle on lisätty biosuodatusta ja viherkerroinlaskenta. Toimitilarakennusten tontti on poistettu.
- Katualueen rajausta on korjattu.
- Pohjoisreunalle on lisätty luiskayhteys ympäri vuoden huollettavana puistokäytävänä.
- Pohjoisosaan on lisätty sähkömuuntamolle varaus.

Kaavakartan lisäksi liitteitä on päivitetty ja aineistoon on lisätty varjostustarkastelu, maaperätutkimus ja Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Pirkanmaan Ely-keskus ja maakuntamuseo sekä Kaupunkikuvatoimikunta jättivät kaavaehdotusaineistoa koskevat lausunnot. Pirkanmaan liitto jätti palautetta, mutta ei varsinaista lausuntoa. Yksi henkilö jätti muistutuksen.

Lausunnot:

Pirkanmaan Ely-keskus lausui, että kaavaan on tarpeen lisätä määräys, jossa kielletään hulevesien imeyttäminen pilaantuneen maa-aineksen läpi.

ELY-keskus kiinnitti tämän lisäksi huomiota meluolosuhteisiin. Meluselvitystä on tarpeen täydentää; selvityksessä tulisi käydä läpi mitkä ovat raitiotieraitteen ja sillä liikkumisen ominaispiirteet kyseisellä kohtaa (esim. mahdolliset vaihteet, pysäkit) ja onko tarpeen niiden vuoksi järjestää meluntorjuntaa. Selvityksessä tulee huomioida yö- ja päiväajan

keskitasojen ohella toistuvista liikennetapahtumista johtuvat maksimiäänet (LAF max). Selvitykseen olisi hyvä täydentää myös kolmiulotteinen esitys meluolosuhteista eri kerroskorkeuksilla. Ely suosittelee myös kaavamääräystä, joka kieltää asuntojen avautumisen yksinomaan melun suuntaan.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotusaineisto esiteltiin myös Kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka lausunnossa todetaan, ettei vierekkäisten rakennusmassojen kerroslukujen välisen eron tule olla suurempi kuin kaksi kerrosta.

Detaljoinnin laatua tulee vahvistaa kaavamääräyksissä asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen julkisivujen osalta. Detaljien rikkaudesta tulee lisätä viittaus määräyksiin.

Maanvaraiset pihat mahdollistavat korkean laatutason pihoille. Viitesuunnitelmien mukaiset jäteratkaisut vievät pihaa asukkailta. Jätehuoneilla saavutetaan laadukkaampia piha-alueita. Jätehuollon vaatimat huoltoreitit eivät saa sijaita lasten käyttämien leikki- ja oleskelualueiden lähellä.

Muistutukset

Yksityisessä muistutuksessa ehdotetaan, että Hiedanrannan alueen rakennustyyli noudattaisi rohkeasti Tampereen esimodernisten vanhojen teollisuusrakennusten rakennustyyliä. Konkreettisesti tämä voisi mielipiteen mukaan tarkoittaa vanhojen teollisuusrakennusten muotokielen noudattamista esimerkiksi ruutuikkunoin, asuntojen sisäpuolella olevin levein ikkunalaudoin, erkkerein ja julkisivun somistein.

Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi, että kaavasunnittelussa tulisi vahvemmin ohjata uuden asuinalueen asuinkorttelien asumisen laatua, erityisesti asunnoista avautuvien näkymien osalta, esimerkkinä Kuivaamonkadun pohjoispäässä sijaitsevan IX-kerroksisen asuinkerrostalo.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet liitteestä ” Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin”.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Saadun palautteen sekä tarkentuneen suunnittelun perusteella kaava-aineistoon on tehty seuraavia korjauksia ja täydennyksiä:

Melu:

Aineistoon on lisätty dokumentti ”Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvityksen täydennykset”, jonka johtopäätösten perusteella on tarkistettu raiteen puoleista ääneneristävyysvaatimusta kortteleissa 7931 ja 7932.

Pilaantuneet maat:

Kaavaan on lisätty yleismääräykset: ”Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä on poistettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.” sekä ”Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.”

Pihat:

Korttelien sisäisille itä-länsisuuntaisille reiteille on lisätty sallituksi myös pyöräily sekä lisätty ajomerkintä liikuntaesteisen pysäköintiä ja tontinmuodostusta huomioiden.

Alueen pienimmistä pihasta korttelissa 7932 on poistettu yhteistilojen rakennusoikeus (rakennettujen lämpimien tilojen) piha-alueella salliva merkintä. Talousrakennus, kuten pyörävarasto, on edelleen sallittu.

Kaavaan on lisätty uusi yleismääräys joka edellyttää vähintään yhden yli kymmenen metriseksi kasvavan puun istuttamista jokaiseen pihapiiriin kortteleissa 7931 ja 7932 sekä vähintään kahden vastaavan korkuisen puun istuttamisen korttelin 7933 pihalla.

Rakennukset:

Kaavaan on lisätty merkintöjä suurimmasta sallitusta runkosyvyydestä (pääosin max. 14 m).

Lisäksi on lisätty yleismääräykset:

- ”Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.”
- ”Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä ja korkealaatuinen ja sillä tulee olla erittäin voimakas materiaalin tuntu ja tekstuuri.” (Yhdessä jo kaavaehdotuksessa olleen määräyksen ”Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.” kanssa tämä määräys korvaa kaavasta pois otettua

määräystä ”Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. ”. Määräysten sisältöä täydennetään rakentamistapaohjeessa.)

- ”Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja ne tulee toteuttaa laadukkaasti.”
- ”Asuinkerrostalon parvekkeet saavat ulottua sisäpihoilla rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä.”

Pihakorot ovat tarkentuneet, jonka myötä muutamia kerroslukuja on pyöristetty pääosin alas, kuitenkin tasaten kerroslukuvaihtelua raitiotien laidalla olevilla rakennusaloilla. Muutosten myötä kerrosala on vähentynyt korttelissa 7931 yhteensä 200 kem ja kaava-alueen pienimmässä, valaistusolosuhteiltaan haastavimmassa asuinkorttelissa 7932 yhteensä 500 kem.

Rakentamistapaohjetta sekä viitesuunnitelmaliitettä on päivitetty vastaamaan kaavakartalle tehtyjä muutoksia.

Pysäköintilaitoksen kortteli:

Pysäköintilaitoksen tontilla hulevesiä koskevan merkinnän sisältö on tarkistettu, lisätty kulttuuritilojen salliminen sekä liiketilojen prosenttiosuutta on nostettu. Tontille on lisätty kaavamääräys sj-25 liittyen kaupunkikuvallisesti merkittävään sijaintiin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiedanrannan asemakaavat 8862 ja 8793. Lepakkoselvitys (Sitowise, 2021)
- Hiedanrannan pohjoisalueiden tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 2022)
- Raitioliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi (WSP, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys (WSP, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys, Selvityksen täydennykset (WSP, 2023)
- Asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 hulevesiselvitys (Sitowise, 2022)

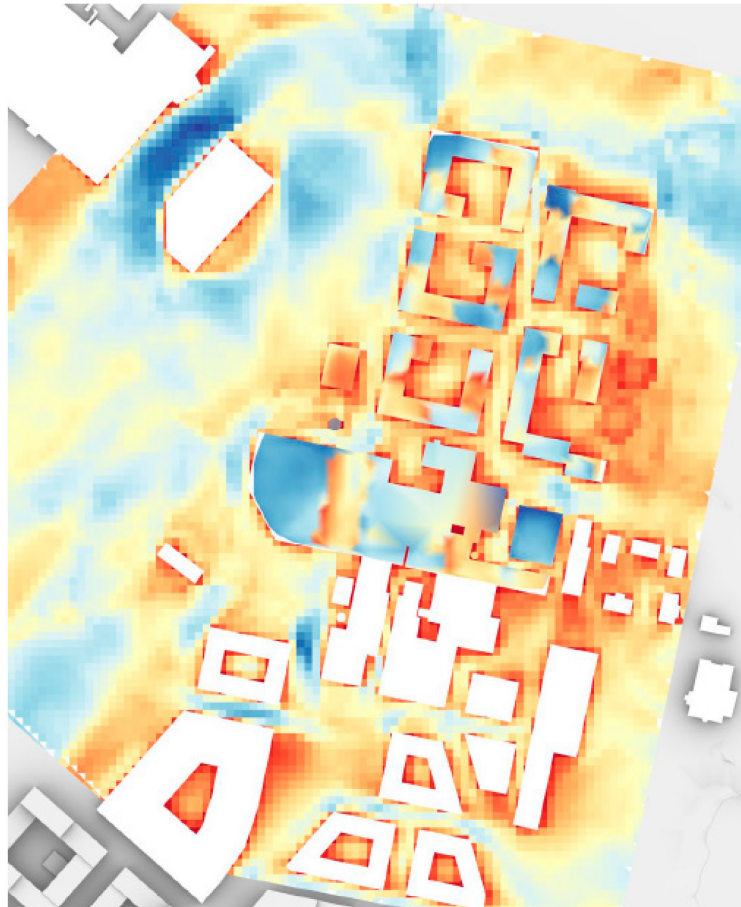
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus, (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan pohjoisosien asemakaava; liikenne- ja katusuunnitelmat (Ramboll 2022)
- Kuivaamonkadun ja Tehdaskartanonkadun katusuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit 2022)
- Korttelipihojen viitesuunnitelmat (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan pohjoiskorttelien p-laitos, Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Inaro, 2023)
- Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2022)
- Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2022)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY, 2022)
- Pohjoiskorttelien hiilijalanjälkilaskenta (A-insinöörit, 2022)
- Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys, (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016)
 - Osa D, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
 - Osa C: Lielahden kartanon ja selluloosatehtaan rakennukset, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
 - Varjoanalyysi (Arkkitehdit MY, 2023)
 - Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve (Ramboll 2022)
 - Hiedanranta, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2019)

5.1 Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys

Pohjoiskortteleiden tuulisuusolosuhteet ovat suoritettuna mallinnuksen perusteella hyvät. Alueen mallinnuksen perusteella heikoimmat olosuhteet ilmenevät rakennusten katoilla, korttelit pohjois-eteläsuunnassa halkaisevalla kadulla, Hiertämön pohjoispuolella ja puistoissa (mallinnus ei huomioi kasvillisuutta).

Pohjoiskortteleiden pienilmasto-olosuhteita arvioitiin UTCI-mallinnuksen avulla. UTCI vastaa ajatusmallina säätiedoissa käytettävää ”tuntuu siltä kuin” lämpötilaa. Mallinnus kattaa yhden tyypillisen vuoden kaikki tunnit. Mallinnus sisälsi arvion lämpösaarekeilmiön vaikutuksesta.

Pienilmastomallinnuksen tuloksissa korostuu tuulisuuden vaikutus. Umpikorttelit tarjoavat tuulensuojaa ja yleisesti ottaen miellyttävät pienilmasto-olosuhteet.



Pienilmastomallinnuksen tuloksissa punaiset alueet ovat viihtyisimpiä. Kuva Sitowise.

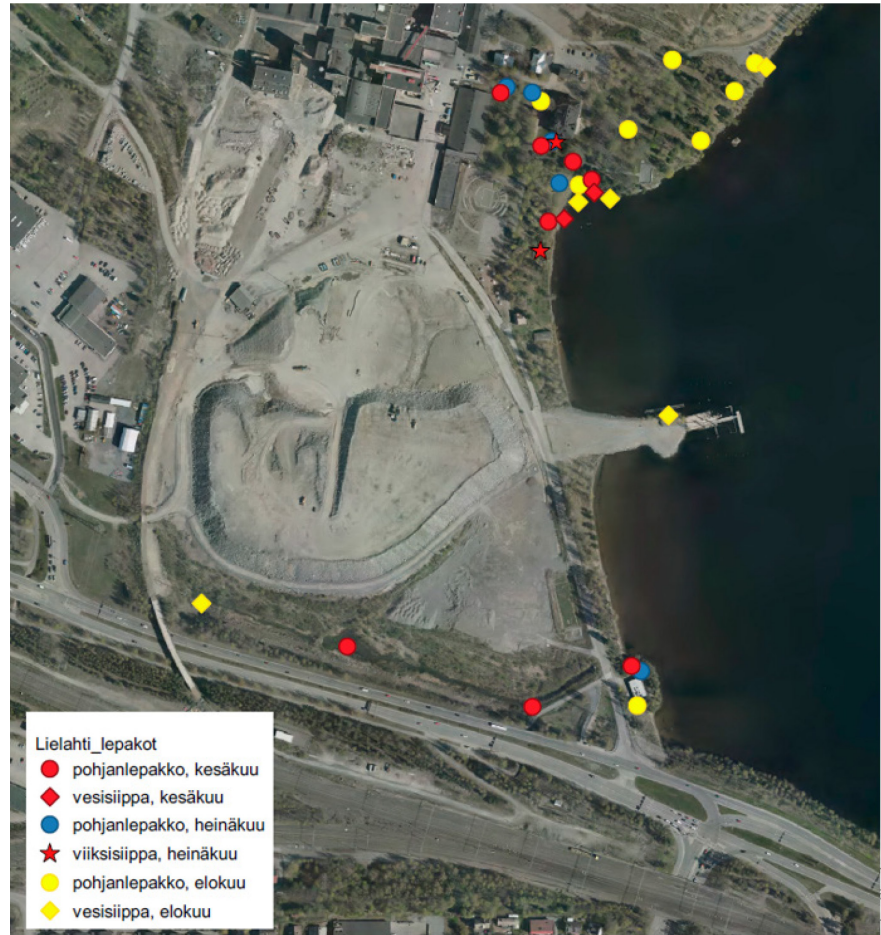
5.2 Varjoanalyysi

Viitesuunnitelmaa havainnollistaa myös varjoanalyysi, jossa on mallinnettu asuinkortteleiden varjoisuutta ja valoisuutta eri vuoden- ja kellonaikoina. Selvitys ei ota kantaa pienilmastoon samalla tarkkuudella kuin pienilmastoseelvitys, mutta esittää alueen varjoisimmat ja valoisimmat kohdat.

5.3 Lepakkoselvitys

Selvitysalue käsitti osan Lielahden vanhan paperitehtaan alueesta, Lielahden kartanon alueen sekä Possiojan varren. Lielahden vanhan kartanon ympäristössä sijaitsee pohjanlepakoille tärkeä ruokailualue (luokka II). Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että alueen arvo lepakoille muodostuu kartanoalueen puoliavoimista, vanhoja puita

käsittävistä puistoympäristöistä tai puistomaisista ympäristöistä. Pohjoiskortteleiden alueelta ei tehty lepakkohavaintoja.



Selvityksessä tehdyt lepakkohavainnot

5.4 Tärinävaikutusten arviointi

Raitiotieliikenteen aiheuttamia tärinätasoja on arvioitu laskennallisesti. Poikkileikkauksiin tehtyjen tärinälaskentojen tulokset alittavat kohteessa tärinälle suositellun ohjearvon mukaisen tason. Siten myöskään rakenteiden vaurioitumisalttiutta ei ole. Junaliikenteen aiheuttaman tärinän heilahdusnopeuden arvioidaan olevan kohteessa asuinrakentamiseen tarkoitetun suositusarvon (0,3 mm/s, luokka C) alapuolella. Kuitenkin voidaan todeta, että laskennallisen arvion mukaan myös luokka B toteutuu. Raiderakenteen aktiivieristämällä voidaan saavuttaa luokka A.

5.5 Melu- ja runkomeluserelvitys

Asemakaava-alueen asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot ovat selvityksen mukaan suhteellisen pieniä, sillä ohjearvoja ylittäviä melutasoja muodostuu laskennallisten tarkastelujen perusteella vain raitiotielinjauksen ja katualueiden välittömään läheisyyteen. Selvityksessä tehdyn laskennallisen tarkastelun perusteella tuleva raitiovaunuliikenne aiheuttaa suunniteltujen asuinrakennusten läheisyydessä raitiotien viereen 10–12 metrin etäisyydelle ulottuvan vyöhykkeen, jolla 55 dB:n keskiäänitaso (LAeq7-22) ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 57–58 dB melutasoja (LAeq7-22). Autoliikenteen vaikutuksesta tonttikaduille muodostuu enimmillään 7 metrin etäisyydelle leviävä yli 55 dB:n keskiäänitason vyöhyke. Melun torjuntaan riittää parvekkeiden lasitus selvityksen osoittamilla kortteleiden osilla.

Asuinrakennusten länsipuolella sijaitsevat teollisuuslaitoksen melukohteet eivät aiheuta merkittäviä melutasoja asuinrakennusten läheisyydessä tai niiden julkisivuilla. Asuinrakennusten pohjoispuolella sijaitseva sähkönsyöttöasema ei myöskään aiheuta melutasoja asuinrakennusten läheisyydessä tai niiden julkisivuilla.

Runkomelun ohjearvona tulee soveltaa VTT:n ohjeen mukaisesti 30 dB runkomelutasoa, sillä raitiotien läheisyydessä sijaitseviin julkisivuihin tullaan antamaan julkisivun ääneneristävyyttä koskevia kaavamääräyksiä. Laskennallisen tarkastelun perusteella 30 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttää asuinrakennusten läheisyydessä ratarakenteeseen sijoitettavaa runkomeluvaimennusta. Asuinrakennusalueen lounaiskulmassa runkomeluvaimennuksen tulee laskennallisen tarkastelun perusteella olla vähintään 17 dB, jotta lähimmissä asuinrakennuksissa ei ylitetä tavoiteltavaa 30 dB runkomelutasoa.

Meluserelvityksen lisäraportissa todetaan, että laskennallisen tarkastelun perusteella raitiovaunuliikenne aiheuttaa raitiotiekadun puoleisilla asuinrakennusten julkisivuilla 74 – 77 dB melun hetkellisen maksimitason (LAFmax). Asuinrakennusten muilla julkisivuilla melun hetkelliset maksimitasot ovat selvästi pienempiä.

Korttelin pohjoisimman rakennuksen julkisivulla melun hetkelliset maksimitasot ovat 75 dB tasolla (LAFmax). Raitiokadun varrella keskimmäiseen asuinrakennukseen kohdistuvat melun maksimitasot ovat

75 – 76 dB ja eteläisimmän talon julkisivuilla tasot ovat 76 – 77 dB (LAFmax) (liite 1, kuva 3).

Melun hetkelliselle maksimitasolle ei ole annettu ohjearvotasoja. Ympäristöministeriön ohjeessa rakennuksen ääniympäristöstä (Ympäristöministeriö 2018: Ääniympäristö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä) melun hetkellisestä maksimitasosta todetaan seuraavaa:

Esimerkiksi raideliikenteen lähelle tai lentoasemien lähelle kiitoteiden jatkeille sijoittuvien rakennusten ulkovaippaan voi kohdistua ohiajossa tai ylilennon aikana voimakas äänenpaine. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota, ettei ohjearvopäätöksen [17] mukaisten sisämelutasojen lisäksi A-painotettu enimmäisäänitaso LAFmax rakennuksen asuinhuoneissa ylittäisi 45 dB.

Asemakaava-alueen asuinrakennukset sijoittuvat laskennallisen tarkastelun perusteella melualueelle, jossa päiväaikainen keskiäänitaso ylittää 55 dB raitiotiekadun puoleisilla alueilla. Asetuksen 360/2019 (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta) 5§:n mukaisesti raitiotiekadun puoleisten rakennusten julkisivuilta edellytetään vähintään 30 dB ääneneristävyttä.

Laskennallisen arvioinnin perusteella raitiotiekadun puoleisten asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuva melun hetkellinen maksimitaso ylittää 75 dB (LAFmax) kahden asuinrakennuksen raitiotien puoleisilla julkisivuilla. Raitiotien varrella sijaitsevan keskimmäisen asuinrakennuksen julkisivurakenteilta tulee edellyttää vähintään 31 dB ääneneristävyttä (äänitasoero) ja eteläisimmän rakennuksen julkisivurakenteilta 32 dB ääneneristävyttä, jotta sisätiloissa ei ylittyisi ympäristöministeriön ohjeessa esitetty 45 dB (LAFMax).

5.6 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen tarkastelualueena on ollut pohjoiskorttelit, tehdas- ja kartanoalue sekä keskustakortteleiden alue. Selvityksessä todetaan, että Hiedanrannan alueelle suunniteltu rakentaminen muuttaa huomattavasti alueen maankäyttöä. Alueelle on suunniteltu tiivistä rakentamista. Suunnitelmien mukainen rakentaminen tuskin merkittävästi lisää pintavalunnan muodostumista nykytilasta alueen ollessa jo suureksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Aluetta rakennettaessa tiiviiksi korttelialueeksi hulevesien keräys ja poisjohtaminen luultavasti kuitenkin tehostuu, mikä kasvattaa alueelta poistuvia hulevesivirtaamia. Hulevesien

hallintaan ei ole esitetty suuria muutoksia Hiedanrannan alueen kuntatekniikan yleissuunnitelmaan nähden. Merkittävimmät muutokset liittyvät kaava-alueen eteläosasta Possiojan päävirtausreitille vievän hulevesiverkoston linjauksiin sekä Ollinojan kosteikon jälkeistä virtausreittiä koskeviin muutoksiin. Suunnitelmia jätevedenpuhdistamon laskeutusaltaiden muuttamisesta biosuodatusaltaiksi on tarkennettu. Hulevesiselvitystä päivitettiin ehdotusvaiheessa tarkentuneen suunnittelun myötä.

5.7 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Hiedanrannan asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, mikä perustuu aiemmin laadittuun Hiedanrannan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan huomioiden uusimmat muutokset alueen suunnitteluperiaatteissa. Kunnallistekninen suunnittelu on sovitettu yhteen kaavan 8793 viitesuunnittelun sekä yleisten alueiden suunnittelun kanssa. Suunnitelmat kattavat koko viitesuunnitelman alueen, mikä on varsinaista kaava-alueetta laajempi.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu vesihuolto, kaukolämpö, sähköverkko ja varaukset muille putkireiteille.

5.8 Liikenne- ja katusuunnitelmat

Kaava-alue kytketään ympäröivään moottoriajoneuvoliikenteen liikenneverkkoon Lielahdenkadun valoliittymästä Tehdaskartanonkadun kautta. Autoliikenteelle ei johdeta ajoyhteyttä pohjoiskortteleista tehtaan ohi etelään (hälytysajo sallitaan). Tehdaskartanonkadun poikkileikkaus uudistetaan ja se johdetaan raitiotien länsipuolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, jonne sijoitetaan kaikki pohjoiskorttelien autopaikat. Pysäköintilaitoksen jälkeen Tehdaskartanonkatu muuttuu hidaskaduksi. Pohjoiskorttelien alueelle rakennetaan hidaskadut, joille osoitetaan pysäköintipaikkoja tilapäistä saattoliikennettä sekä lastausta ja purkua varten. Pysäköintipaikoille asetetaan 30 min aikarajoitus, joka on voimassa kaikkina vuorokauden aikoina. Pohjoiskorttelien läpi sallitaan huoltoajo tehtaan pohjoisosiin ja kartanolle. Tehtaan eteläosien huoltoliikenne ohjataan suunnittelualueen ulkopuolelta Hiedanrannan keskustan kautta. Tehdaskartanonkadun katuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle koulutontille tarkentuu jatkosuunnittelussa. Asemakaava-alueen pyöräliikenneverkon suunnittelu on laadittu Tampereen kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiseksi. Suunnittelualueen läpi kulkee alueelliset pääreitit Lielahdenkadulta ja Niemenrannasta Hiedanrannan keskustaan ja Paasikiventien seudulliselle pääreitille. Pyöräliikenne

erotetaan rakenteellisesti jalankulkuliikenteestä puistoreittejä lukuun ottamatta. Suunnittelualueen hidaskaduilla pyöräliikenne osoitetaan samaan tilaan moottoriajoneuvoliikenteen kanssa. Tehdaskartanonkadulle Lielahdenkadun ja pysäköintilaitoksen väliselle osuudelle rakennetaan liikenneturvallisuuden vuoksi yksisuuntaiset pyörätiet.

Suunnitelmassa on huomioitu myös katuvihreän periaatteet. Tehdaskartanonkadun ja Kuivaamonkadun katuvihreällä luodaan viihtyisää urbaania katutilaa, tuetaan kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja käsitellään alueen hulevesiä.

Ehdotusvaiheessa katuyleissuunnitelmat tarkentuivat katusuunnitelmiksi, jotka olivat kaavan kanssa samanaikaisesti nähtävillä.

5.9 Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma

Hiedanrannan Keskuspuisto on pitkänomainen pohjoiseteläsuuntainen puistonauha, joka sijoittuu vanhan tehdasalueen ja uuden Hiedanrannan kaupunginosan länsireunaan. Valmistuttuaan koko Keskuspuisto tulee luomaan n. 9 ha laajuisen uuden virkistysyhteyden ja ekologisen yhteyden Epilänharjun ja Sellupuiston välille. Keskuspuiston pohjoisosa (n. 1,6 ha) on puiston ensimmäisenä asemakaavoitettava ja rakennettava osa. Puiston maisema-arkkitehtuuri ammentaa ilmeensä tehdasmiljöön tunnelmasta: puiston pinnoissa ja rakenteissa käytetään maatiiltä tiilen eri sävyissä, ja toiminnallisten alueiden värimaailma koostetaan lämpimistä punertavista ja okransävyistä. Vehreä monimuotoinen kasvillisuus tuo vaihtelua vuodenaikoihin. Puiston pääreitti on esteetön, talvikunnossapidetty ja valaistu. Puistoreitti yhdistyy pohjoisessa Sellupuistoon ja jatkuu uuden Tehdaskartanonkadun yli etelän suuntaan. Raitiolinjan ylityskohdista linjataan sujuvat yhteydet puiston läpi länsireunalle rakennettavaan pysäköintihalliin, joka muodostaa puistolle rajaavan julkisivun itäreunalle. Puistoon sijoitetaan runsaasti uusia liikuntatoimintoja ja oleskelupaikkoja.

Hedelmäpuiden lisäksi puistoon varataan tilaa asukkaidenviljelylaatikoille. Niittykasvillisuudessa hyödynnetään Hiedanrannan rikastamisniityn paikallisesti arvokkaankulttuurilajiston siemeniä. Tilallisesti kasvillisuus ryhmitellään siten, että näkymät vesitornin suuntaan säilyvät avoimina.



Ote puistosuunnitelmasta

5.10 Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys

Vaikutusten arvioinnin tueksi Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys ja sen vuonna 2021 tehdyt päivitysosat C ja D ovat liiteaineistona.

5.11 Viitesuunnittelu

Pihasuunnitelmat esittävät yhden mahdollisen tavan toteuttaa yhteispihat viherkertoimen tavoitetasoa toteuttaen.

Koko aluetta koskeva viitesuunnitelma keskittyy kaavan havainnollistamiseen ja myös se on yksi mahdollinen tapa toteuttaa suunnitelma.

Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos laadittiin selvitykseksi tehtaan ja kortteleiden välisestä tilasta, joka on tärkeä kohtauspaikka ja sisääntulo alueelle ratikkapysäkin suunnasta. Lisäksi aukiolla ja raiteella tulee olemaan noin yhden kerroksen korkeinen tasoero, joten suunnitelman tavoite oli myös selvittää luiska- ja porrarakenteen tilavarausta. Lopullinen suunnitelma aukiolle tehdään tehtaan kaavoituksen yhteydessä.

Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnoksessa on tutkittu mm. hulevesialtaiden luonnetta, puiston kasvillisuutta ja istutuksia sekä reittejä ja pelastusajoneuvojen toimintaedellytyksiä.

5. 9 Varjoanalyysi

Viitesuunnitelmaa havainnollistaa varjoanalyysi, jossa on mallinnettu asuinkortteleiden varjoisuutta ja valoisuutta eri vuoden- ja kellonaikoina.

5.11 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Rambollin vuonna 2022 pohjoiskorttelien alueelle tehdyissä tutkimuksissa todettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Korttelin J8 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Kortteleiden J1-J3, J7 ja J8 alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa 2040 Hiedanranta on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen alueeksi

(pohjoiskorttelit), se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus Lielahden alueella on 80000 k-m². Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m².

6.2 Yleiskaavassa alue on osa aluekeskusta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaavassa kyseinen alue on osa aluekeskusta ja elinvoiman vyöhykettä. Osittain alue on osoitettu myös uudistuvana keskustatoimintojen alueena. Suunnittelualueen eteläpuolelle 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. Alue on Näsijärven valuma-aluetta.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017–2021 Hiedanrantaa koskevia tarkennettuja merkintöjä ovat raitiotien linjaus, keskuspuiston rajaus ja kävelykeskustana kehitettävän alueen rajaus. Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö on merkitty kartalle.

6.3 Asemakaava

Kaava-alueen on osittain voimassa asemakaava nro 5961 vuodelta 1984, jossa kiinteistö on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10). Osalla aluetta on voimassa 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.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin. Työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille.
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

Hiedanrannan yleissuunnitelma

Hiedanrannan uuden kaupunginosan maankäytön yleissuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupunginhallituksessa 8.6.2020 jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Kaupunginhallitus linjasi myös alueen kehittämisen yhtiömallia.

6.5 Tonttijako

Kaava-alueella on voimassa tonttijako nro 8567 (hyväksytty 10.1.2013), joka on osittain kumottu. Kaavalla muodostetaan sitova tonttijako.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat, puistojen yleissuunnitelmat, pihasuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.2.2021, tark 16.5.2022 ja 19.6.2023
- Asemakaavakartta 16.5.2022, tark. 19.6.2023 ja 30.10.2023
- Asemakaavan seurantalomake 16.5.2022, tark. 19.6.2023 ja 30.10.2023
- Rakentamistapaohjeet 16.5.2022, tark. 19.6.2023 ja 30.10.2023
- Viranomaisneuvottelun muistio 22.3.2021

Asemakaavan oheismateriaali:

- OAS palaute- ja vastineraportti 16.5.2022
- Luonnosvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Hiedanrannan kaupunkikuvallinen suunnitelma
- Hiedanrannan asemakaavat 8862 ja 8793. Lepakkoselvitys (Sitowise, 2021)
- Hiedanrannan pohjoisalueiden tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 2023)
- Raitoliikenteen aiheuttamien tärinävaikutusten arviointi (WSP, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys (WSP, 2022)

- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys, Selvityksen täydennykset (WSP, 2023)
- Hulevesiselvitys (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan pohjoisosien asemakaava; liikenne- ja katusuunnitelmat (Ramboll 2022)
- Kuivaamonkadun ja Tehdaskartanonkadun katusuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hiedanrannan keskuspuiston pohjoisosan puistosuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit 2023)
- Korttelipihojen viitesuunnitelmat (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan pohjoiskorttelien p-laitos, Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Inaro, 2023)
- Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2023)
- Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2023)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY, 2023)
- Varjoanalyysi (Arkkitehdit MY, 2023)
- Pohjoiskorttelien hiilijalanjätkilaskenta (A-insinöörit, 2022)
- Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve (Ramboll 2022)
- Hiedanranta, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2019)
- Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys, (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016)
 - Osa D, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
 - Osa C: Lielahden kartanon ja selluloosatehtaan rakennukset, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Hiedanrannan yleissuunnitelman selvitys- ja suunnitelma-aineistot löytyvät kaupungin verkkosivuilta.

Taulukko 1

16.5.2022 ML-R		
19.6.2023 ML-R		
30.10.2023 ML-R		

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	31.01.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8793 Lielähti 2500-28 (osa), katualuetta, Niemenranta kortt. 7929 ja virkistysaluetta, Hiedanranta katualuetta		
Hyväksymispvm	29.01.2024	Ehdotuspvm	15.08.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.02.2021
Hyväksymispykälä	8	Kunnan kaavatunnus	837-8793
Generoitu kaavatunnus	837V290124A8		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,1814	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1814

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,1814	100,0	66735	0,82	0,0000	59293
A yhteensä	2,2196	27,1	60325	2,72	2,2196	60325
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-7,3616	-7362
V yhteensä	2,1138	25,8			1,9169	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7662	46,0	6300	0,17	3,2278	6300
E yhteensä	0,0818	1,0	110	0,13	-0,0027	30
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,1814	100,0	66735	0,82	0,0000	59293
A yhteensä	2,2196	27,1	60325	2,72	2,2196	60325
AH-7	0,8348	37,6	350	0,04	0,8348	350
AK	1,3848	62,4	59975	4,33	1,3848	59975
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-7,3616	-7362
T-10					-7,3616	-7362
V yhteensä	2,1138	25,8			1,9169	
VL-7					-0,1969	
VP	1,9142	90,6			1,9142	
VL	0,1996	9,4			0,1996	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7662	46,0	6300	0,17	3,2278	6300
Kadut	2,6797	71,2			2,1413	
Katuauk./torit	0,0665	1,8			0,0665	
LPY	1,0200	27,1	6300	0,62	1,0200	6300
E yhteensä	0,0818	1,0	110	0,13	-0,0027	30
ET-10	0,0663	81,1	80	0,12	-0,0182	0
ET-1	0,0155	18,9	30	0,19	0,0155	30
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						