

Viranomaisneuvottelu Hiedanrannan asemakaavat;

Tehdas- ja kartanoalue, nro 8893 ja Keskusta osa I, tehtaan eteläpuoli, nro 8894

Aika ja paikka: 19.3.2025 klo 14–15.50, Neuvotteluhuone Frenckell Strömmer ja Teams

**Osallistujat:**

Hiedanrannan Kehitys Oy:  
Suunnittelujohtaja Saara Melama  
Suunnittelupäällikkö Sanna Karppinen

Asemakaavoitus  
Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen  
vs. Asemakaavapäällikkö Hanna Montonen  
Projektiarkkitehti, aluevastaava Riikka Rahkonen  
Projektiarkkitehti, Jari Vaarma  
Projektiarkkitehti, Minna Kiviluoto  
Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
(ELY-keskus)  
Rakennettu ympäristö -yksikön päällikkö Pauliina  
Pelkonen  
Ylitarkastaja Mari Seppä  
Minna Huttunen  
Tapio van Ooik

Pirkanmaan liitto  
Maakunta -arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Yleiskaavoitus  
Yleiskaavapäällikkö Pia Hastie  
Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää  
Projektiarkkitehti Mirrka Katajamäki

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä  
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm  
Maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi  
Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä  
Erityisasiantuntija Kaisu Kammonen  
Erityisasiantuntija Marjo Kouvolainen  
Erityisasiantuntija Katariina Rauhala

Kiinteistönmuodostus  
Kaupungeingeodeetti Antti Alarotu

Rakennusvalvonta

Kirjaamojakelu: [kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi](mailto:kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi); [pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi](mailto:pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi)

[pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi](mailto:pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi); [kirjaamo@vayla.fi](mailto:kirjaamo@vayla.fi); [kirjaamo@tukes.fi](mailto:kirjaamo@tukes.fi);

Rakennustarkastaja Juha Henttonen  
Kaupunkikuva -arkkitehti Saana Karala

Liikennejärjestelmän suunnittelu  
Suunnittelupäällikkö Ari Vandell  
Liikenneinsinööri Pekka Stenman

Viheralueet ja hulevedet  
Suunnittelupäällikkö Marika Viinanen  
Maisema-asiantuntija Kaisa Rantee  
Hulevesiasiantuntija Juho Korkalainen  
Maisema-asiantuntija Anna Levonmaa

Ympäristönsuojelu  
Ympäristöpäällikkö Kati Skippari  
Ympäristösuunnittelija Anni Nousiainen  
Ympäristösuunnittelija Liisa Kivimäki

Terveystensuojelu  
Terveystensuojelutarkastaja Hanna Juhe  
Terveystensuojelutarkastaja Raija-Liisa Oinonen

Sivistyspalvelujen palvelualue  
Koordinaattori Elina Kalliohaka  
Kehittämiskoordinaattori Kirsi Suominen  
Harjoittelija Ella Tusa

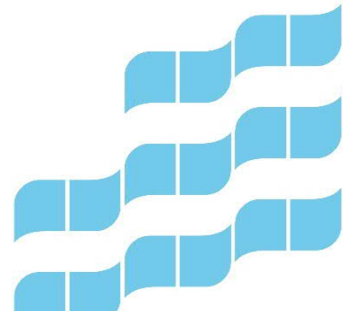
Pirkanmaan hyvinvointialue  
Suunnittelupäällikkö Mari Vuorinen

Pirkanmaan maakuntamuseo  
Yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen  
Rakennustutkija Miia Hinnerichsen

Pirkanmaan hyvinvointialue, Pirkanmaan  
pelastuslaitos  
Johtava palotarkastaja Tapio Sten

Väylävirasto  
Asiantuntija Lauri Huttunen

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)



## Muistio

### 1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Todettiin osallistujat. Hanna Montonen toimi kokouksen puheenjohtajana ja Antonia Sucksdorff sihteerinä.

### 2. Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### 3. Suunnittelutilanne

#### Asemakaavaprosessin taustat

Asemakaavat tulivat vireille 4.2.2021 yhdessä pohjoiskorttelien ja tehtaan eteläpuolen kanssa. Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 19.5.2022 asemakaavat jaettiin kolmeen osaan: Pohjoiskorttelit (8793), tehdas ja kartano (8893) ja tehtaan eteläpuoli (8894).

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 Hiedanrannan asukastavoitteen tarkistamisesta; asukasluku tulee olla vähintään 18 500. Kaupunginhallitus hyväksyi 18.11.2024 asemakaavoitusohjelman vuosille 2025–2028, jossa tavoitteet asemakaavan nro 8893 osalta ovat 20 000 as-kem<sup>2</sup> ja 30 000 kem<sup>2</sup> muuta rakentamista ja tavoitteet asemakaavan nro 8894 osalta ovat 150 000 as-kem<sup>2</sup> ja 5 000 kem<sup>2</sup> muuta rakentamista. Molemmat asemakaavat ovat kaavoitusohjelman kohteita vuodelle 2026.

Asemakaavan nro 8894 uusi aloituskokous pidettiin 21.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.12.2024 -16.1.2025. Asemakaavan nro 8893 uusi aloituskokous pidettiin 16.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.1.-20.2.2025.

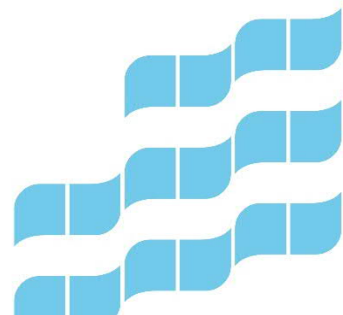
#### Hiedanrannan Kehitys Oy:n lyhyt tilannekatsaus

Ideastructura on laatinut asbesti- ja haitta-aineselvityksistä erillisen yhteenvetoraportin 3.3.2025. Raportti oli jaettu kokousohallistujille ennakkoon. Afryltä on tilattu aiemmin teetetyn riskinarvioinnin päivitys huomioiden käyttötarkoituksissa myös oppilastoiminta. Arviointi valmistuu maaliskuussa. ARCO tekee tarveselvitystä, jonka hyväksyminen tahdistaa muuta suunnittelua.

Hankkeen onnistumisen kannalta tärkeää on ennakointi ja yhteistyö. Esimerkiksi tietoa selvityksien tuloksista halutaan mahdollisimman pian. Kaava-alueen rajaukset tulee olla tarkoituksenmukaisia ja alueen tulee kytkeytyä liikenneverkkoon sujuvasti.

### 4. Aloitusvaiheesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Molemmista kaavoista saatiin aloitusvaiheessa kuusi kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, TUKES, Pirkanmaan maakuntamuseo, sekä Tampereen kaupungin



ympäristönsuojeluyksikkö ja Viheralueet ja hulevedet -yksikkö) ja yksi mielipide (Tampereen Raitiotie Oy). Käytiin läpi palautteet. Palautekoosteet oli toimitettu kokousosallistujille ennakoon ja ne ovat myös muistion liitteenä.

## 5. Erityiskysymykset

### Maaperän ja rakennusten haitta-aineet

Katariina Rauhala esitteli koostekarttaa maaperän haitta-aineista. Koko alueelle on tehty pima-päätös, joka on periaatepäätös alueen kunnostuksesta. Alueita on kunnostettu ennakoon siellä, missä on vapaata tilaa. Viimeistään rakentamisvaiheessa kunnostetaan loput alueet.

Tehdasrakennusten eteläpuolella on kunnostustarpeita. Kartanon alueella ja sen pohjoispuolella on alueita, joilla ei ole tehty pima-tutkimuksia mutta siellä ei myöskään ole ollut tehtaan toimintoja. Tältä alueelta on olemassa paljon historiatietoa, joka koostetaan raportiksi.

Muutamassa kohdassa on lisätutkimustarpeita. Tullaan tekemään täydentäviä lisätutkimuksia asemakaavaprosessin aikana. Tehdasalueella on tehty riskinarvio ja se päivitetään kaavan käyttötarkoituksen mukaisesti mahdollisten maaperän haitta-aineiden osalta. Alue on pima-mielessä hyvin selvitetty, koostetaan aineistosta maaperän tilan raportti.

Rannan osalta on jätetty vesilupahakemus 0-kuidun poistamisesta. Asiaa on tutkittu paljon ja luvan yhteydessä tutkitaan vielä lisää.

Saara Melama esitteli yhteenvetoraporttia rakennusten haitta-ainetutkimuksista. Kaikki rakennukset on tutkittu vuosina 2022–2023. Rakennuksissa on mm. kosteusvaurioita ja haitta-aineita. Suurimpaan osaan rakennuksista on tehtävä raskaita ja kalliita korjauksia. Kaikki rakennukset ovat kuitenkin teknisesti korjattavissa.

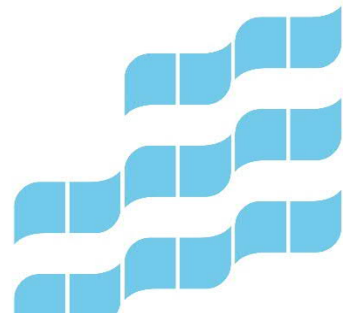
### Rakennusten uudiskäyttö ja luontoarvot

Tapio van Ooik totesi, että lepakkoselvityksen tavoitteena tulee olla löytää mahdolliset säännölliset lisääntymis- ja levähdyspaikat. Rakennuksissa voi olla myös satunnaisia päiväpiiloja. On ollut tapauksia, jossa rakennus on voitu ottaa uusiokäyttöön, vaikka siinä on sijainnut lepakkoyhdyskunta. Jos halutaan purkaa rakennus, jossa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, siihen pitää hakea poikkeamislupaa. Poikkeamislupaa on vaikeaa saada.

Mikäli suojeltavaksi aiotun rakennuksen vesikattoa joudutaan uusimaan, tutkitaan ensin, vaarantuuko lisääntymis- ja levähdyspaikka. Jos lepakko pesii rakennuksen sisällä, remontti voi olla mahdollista suorittaa ilman hävittämistä tai heikentämistä. Asiasta voi pyytää lausuntoa ELY-keskukselta.

### Yleiskaavan viherverkoston yhteystarpeiden toteuttamismahdollisuudet

ELY-keskus on OAS-vaiheen lausunnossaan esittänyt, että Hiedanrannan viheryhteyksien jatkuvuutta on tarkasteltava laajempänä kokonaisuutena. Jari Vaarma esitteli koosteen suunnittelutilanteesta, jossa näkyi suunnitellut, toteutetut ja suunniteltavat kohteet alueella. Viheryhteyksiä suunnitellaan tarkemmin asemakaavoissa, katusuunnitelmissa ja



puistosuunnitelmissa. Viheryhteyksiä pitää myös ratkoa tie- ja ratasuunnitelmissa. Vastuut jakautuvat eri tahoille, joista merkittävänä osapuolena ovat valtion virastot.

Mirkka Katajamäki kertoi yleiskaavan tavoitteista alueelle. Sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että vireillä olevassa vaiheyleiskaavassa on paljon viher- ja siniverkon tavoitteita kyseiselle kohdalle. Niitä edistetään asemakaavoissa. Vireillä olevassa yleiskaavassa on edistetty myös viherympäristön ja viheryhteyksien laatua, mm. latvuspeitteisyyden edistämisen tavoitteilla ja kaupunkivihreän kehittämisalueiden merkinnöillä. Rakenne on hyvin tiivis, siksi alueelle on esitetty useampia yhteyksiä, jotka muodostavat verkoston kokonaisuuden.

#### Hiedanrannan kytkeytyminen liikenneverkkoon

Minna Huttunen kertoi, että Enqvistinkadun nykyisestä toimivuudesta on tehty toimivuustarkasteluja ja niitä tullaan päivittämään. Asemakaavojen nro 8893 ja 8894 liikennemäärät tuskin vaikuttavat kadun toimivuuteen. ELY-keskus on huolissaan tulevaisuuden ruuhkista mutta tiedostetaan, että menee vuosia ennen Hiedanrannan maankäyttö ja laadittava tiesuunnitelma toteutuvat kokonaisuudessaan.

Jari Vaarma totesi, että asemakaava nro 8662 on voimassa, Enqvistinkadun liittymä siirretty ja että Hiedanrannan kytkeytyminen liikenneverkkoon tulee tapahtumaan ensimmäisessä vaiheessa tätä kautta.

#### 6. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Hiedanranta Kehitys Oy:n edustajat poistuivat kokouksesta ennen tämän asian käsittelyä.

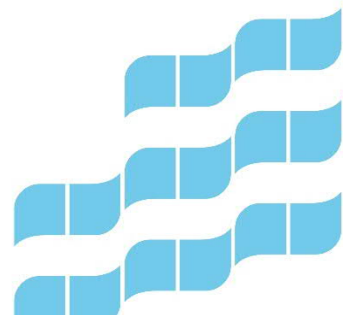
#### Ennakkokommentti, Pirkanmaan liitto:

Ilmoitan, että Pirkanmaan liitto ei osallistu Hiedanrannan asemakaavojen (8893 ja 8894) viranomaisneuvotteluun ke 19.3.2025, muista päällekkäisistä kokousvarauksista johtuen.

Liitto antoi kaavojen OAS-vaihetta koskevat palautteet (13.1.2025 /AK 8894 ja 17.2.2025 /AK 8893), joissa todettiin vireillä olevan vaihemaakuntakaavan tilanne sekä ko. kaavaehdotuksessa esitetty kaupan ohjaukseen liittyvä muutos.

Näiden jo annettujen palautteiden lisäksi liitto esittää, että asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin päivitettäisiin voimassa olevan maakuntakaava-aineiston linkiksi: <https://tieto.pirkanmaa.fi/> (Pirkanmaan aluetietopalvelun uudistumisesta johtuen).

Myös Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 esitetty Näsijärven ranta-alueelle osoitettu yhtenäinen Viheryhteys-kaavamerkintä (Santalahti-Lielähti-Niemenranta-Lentävänniemi-Niemi) tulee ottaa alueen asemakaavoituksessa huomioon, ja johon liittyen myös asemakaavan 8893 OASia olisi tarpeen täydentää.



Neuvottelussa esitetyt puheenvuorot:

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pilaantuneiden maiden puhdistaminen on ollut suunnitelmallista. Yhteenvedo rakennusten tarkastuksista oli mukana kokouksen ennakkoaineistossa. Toiminnan laatu asumiselle on huomioitava jatkossakin ja on hyvä, että tarkastelua täydennetään oppilaitoksilla. On pohdittava jäävien pitoisuuksien riskejä ja tehtävä kaavamääräyksiä pilaantuneiden maiden ja rakennusten riittävästä puhdistuksista, maa-ainesten viemisestä pois alueelta sekä siitä, miten hulevesiä johdetaan alueella.

Jos rantaa muokataan, siihen saatetaan tarvita vesilain mukainen lupa.

Viheryhteyksien osalta on vielä ratkaisematta, miten maakuntakaavan ja yleiskaavan nuolet toteutetaan. Asia koskee useampaa asemakaavaa, katu- ja puistosuunnitelmaa, sekä tie- ja ratasuunnitelmaa. Tarvitaan selvitys, jossa tutkitaan konkretiaa ja toteutettavuutta, eli asiantuntijoiden näkemystä siitä, miten yhteydet voidaan toteuttaa. Kokouksessa esitetty kaavio asiasta ei ole riittävä vaan siinä on samat haasteet kuin yleiskaavassa ja siihen liittyvässä tarkemmassa kartassa. Yhteyksien tosiasiallinen toteuttaminen on vaikeaa, ja viime aikoina myönnetty poikkeamisluvat (mm. raitiotien tekniset laitteet ja voimalaitoksen lämpöakut) ovat kaventaneet toteuttamisedellytyksiä entisestään.

Viheryhteyden toteuttamisen mahdollisuudet on selvitettävä, jotta varmistutaan yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä paikassa, jossa tuoreen yleiskaavan toteuttaminen on ongelmallista. Väylän ja radan muodostama käytävä on haasteellinen ja estevaikutus on jo nyt olemassa sekä ekologisesta että liikenteellisestä näkökulmasta. Estevaikutuksen voittamiseksi pitää tutkia kaikki keinot viheryhteyden toteuttamiseen ja tukemiseen. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat myös tärkeitä huomioida.

Tiesuunnitelma on työn alla ja lainvoimainen arviolta vuonna 2027.

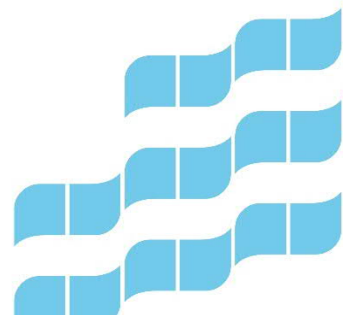
Luontoselvityksissä on erityisesti tarpeen selvittää lepakot ja pesäuskolliset linnut rakennuksista. Myös liito-oravaselvitys on päivitettävä. Sen jälkeen voidaan katsoa eteenpäin, miten aluetta kehitetään.

Yleiskaavoitus:

Kohdassa 5 käsiteltiin yleiskaavoituksen kommentit. On otettava huomioon, että yleiskaavassa on esitetty useampi ekologinen yhteys Paasikiventien ylitse. On keksittävä keinoja niiden toteuttamiseen, kuten esimerkiksi hyppypuita.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö:

Viher- ja virkistysyhteyksien suunnittelussa sama suunnittelijakonsultti tekee kokonaisuutta ja tutkii myös kartanonpuistoa sekä rantaa. Tämän ansiosta aluetta pystytään suunnittelemaan kokonaisuutena. Tavoitteet on määritelty hyvässä yhteistyössä ja varmistettu laadukasta



suunnittelua. Vanha hyötykasvialue kuuluu Kartanonpuistoon ja kaavarajausta tulee tarkistaa tältä osin.

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Pilaantuneiden maiden osalta asia tuntuu olevan hallinnassa. Pohjavesialueen raja on lähellä, kaavassa voisi ottaa kantaa siihen, että pima-puhdistuksilla ei saa olla kielteisiä vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavedestä on olemassa aiempia selvityksiä. Lepakoiden talvehtimispaikat tulee myös tutkia.

Terveydensuojeluyksikkö:

Kun selvitykset ovat päivitetty tutustumme niihin ja kommentoimme niitä. On hyvä, että oppilaitokset otetaan huomioon päivityksessä. On muistettava, että tulevassa konservatoriossa on myös kokopäiväistä ammatillista koulutusta.

Pyrimme olemaan aktiivisesti mukana 0-kuidun poiston suunnittelussa, koska uimaranta sijaitsee työalueella. Myös meluasiat kiinnostavat ja niihin otetaan kantaa suunnittelun edetessä.

Sivistyspalvelujen palvelualue:

Kiinnostaa erityisesti tehdas, jonne on tulossa kaupungin palveluita. Tehdään parhaillaan palveluverkkosuunnitelman päivitystä. Iso asia on, miten laadittavat selvitykset vaikuttavat suunnitelmaan.

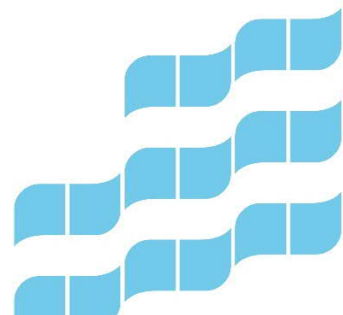
Pirkanmaan hyvinvointialue:

Toivotaan, että erityisryhmien asumisen mahdollistaminen ko. kaava-alueilla huomioitaisiin jatkosuunnittelussa.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnot asemakaavojen aloitusvaiheessa ja niitä esiteltiin kohdassa neljä. Lausunnoista nostetaan esille erityisesti Näsijärven rannassa sijaitseva historiallisen ajan teollisuuskohde/uittolaite Hiedanrannan möljä. Maakuntamuseo esittää, että se merkitään kaavaan s-osa-aluemerkinnällä tai Ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 (ns. Katja-asetuksen) mukaisella osa-aluemerkinnällä ark (muu arkeologinen kohde). Rakenteena se on vaikeasti kunnostettava. Kohteeseen tehdään maastokatselmus.

Suunnittelualueiden rajoissa on kiinnitettävä huomiota myös maisemavaikutuksiin. Puistosuunnitelmaa sekä tehdasrakennusten kulttuuritilakokonaisuutta on esitelty maakuntamuseolle. Suunnitelma näytti hienolta ja oli huojentava nähdä, miten on onnistuttu sijoittamaan toimintoja syvärunkoisiin rakennuksiin. Rakennuksissa on paljon mahdollisuuksia yhteiskäyttöön, esim. lämpiöt voivat olla yhteisiä. Nämä asemakaavat ovat vaikutukseltaan merkittäviä.



7. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Teams -kanaville on koottu asemakaavojen selvityksiä ja suunnitelmia.

Asemakaavojen tavoiteaikataulu:

Keskusta I, asemakaava 8894; selvityksiä täydennetään ja viitesuunnittelua aloitetaan tänä keväänä. Valmisteluaineisto laitetaan nähtäville arviolta alkuvuodesta 2026 ja kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2026. Kaavan hyväksyminen ajoittuu loppuvuoteen 2026.

Tehdas ja kartano, asemakaava 8893; selvityksiä täydennetään ja viitesuunnittelua aloitetaan syksyllä 2025. Valmisteluaineisto laitetaan nähtäville arviolta syksyllä 2026 ja kaavaehdotus nähtäville keväällä 2027. Kaavan hyväksyminen ajoittuu kevääseen 2027.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.50.

Liitteet: asemakaavojen nro 8893 ja 8894 aloitusvaiheen palautekoosteet

