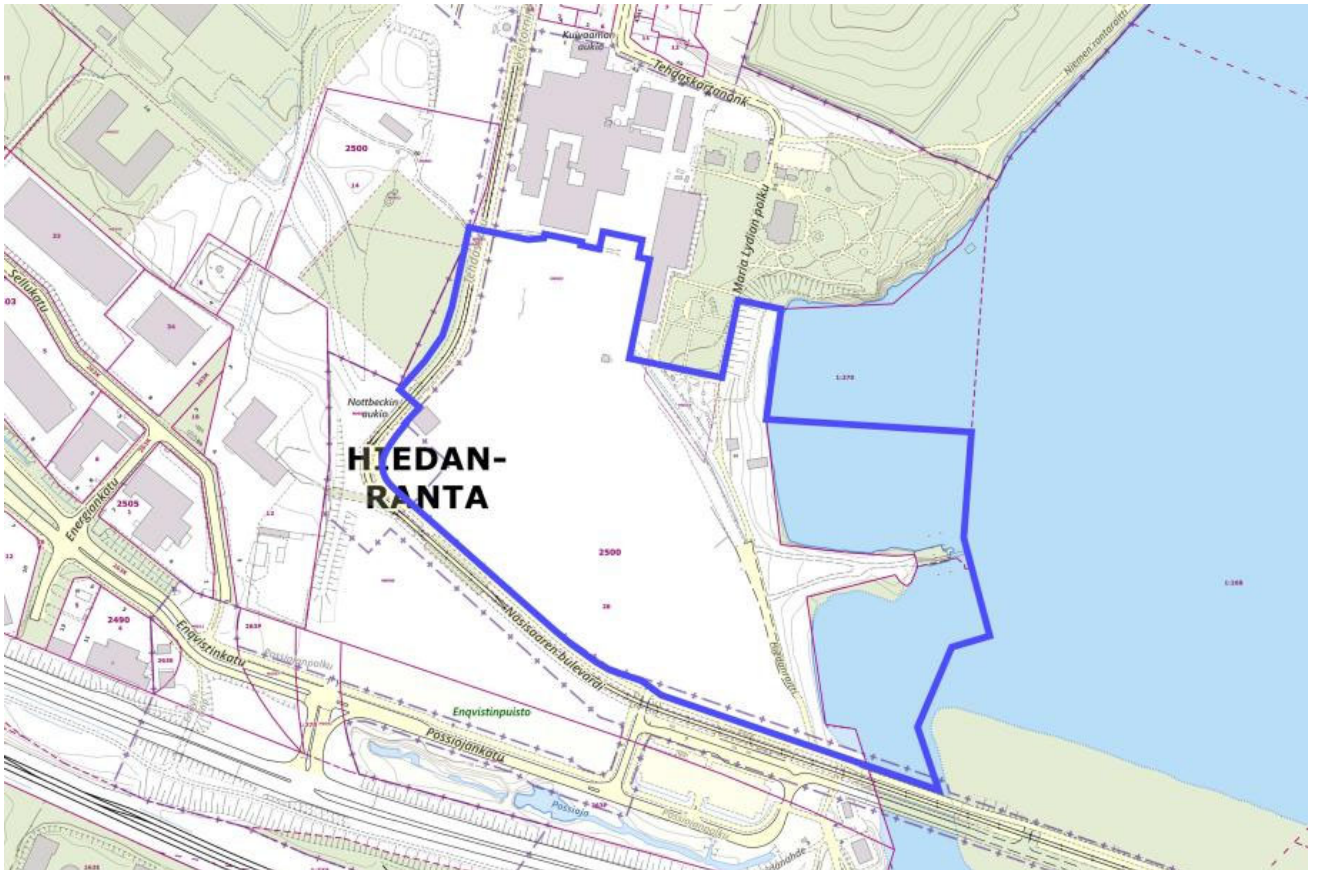


# HIEDANRANTA, Keskusta I, tehtaan eteläpuoli

## Asemakaavan selostus, valmisteluvaihe

27.04.2026



Asemakaavamuutos nro 8894

TRE:2287/10.02.01/2026

jatkuu diaarilta TRE:7690/10.02.01/2021

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8894. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee:

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan korttelia 2500-28/osa ja kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

Kumottua asemakaava-aluetta (Näsijärven vesialue).

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan korttelit 7936, 7937, 7938, 7939, 7940, 7941, 7942, 7943, 7944, 7945, 7946 ja 7947

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan virkistys-, liikenne-, erityis-, vesi-, katuaukio- ja katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan korttelit 7936, 7937, 7938, 7939, 7940, 7941, 7942, 7943, 7944, 7945, 7946 ja 7947

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Jari Vaarma ja projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

Diaarinumero:

TRE:2287/10.02.01/2026, pvm.23.4.2026

TRE:7690/10.02.01/2021, pvm 5.11.2021

Vireille tulo:

4.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

HIEDANRANTA, Keskusta I, tehtaan eteläpuoli, asemakaavan muutos.

Asemakaava numero 8894.

## TIIVISTELMÄ

### Uutta ja jotain vanhaa – tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan keskusta

Hiedanrannan alue asemakaavoitetaan vaiheittain osa-alue kerrallaan kaupunginhallituksen 8.6.2020 hyväksymän Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta. Hiedanranta-Lielähti on luoteisen suuralueen tuleva aluekeskus.

Hiedanrannan keskusta I suunnittelualue sijoittuu Tehtaan eteläpuolelle, raitiotien ja Näsijärven rajaamalle alueelle. Vuoden 2020 yleissuunnitelman ratkaisua on jouduttu tarkastelemaan osin uudelleen tarkentuneiden tavoitteiden ja toteutettavuuden vuoksi, mm. korttelikoon ja pysäköintiratkaisun suhteen.

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta asumista, pysäköintiä, palveluita ja kunnallisteknistä huoltoa varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tarvittavat viheralueet. Vanhoille säilyville rakennuksille osoitetaan asiaankuuluvat suojelumerkinnot.

Asemakaava kuuluu asemakaavoitusohjelmaan vuodelle 2026.

### Asuinrakennusoikeutta noin 150 000 kerrosalaneliömetriä ja palveluita

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä n. 162 000 k-m<sup>2</sup>. Uusiin asuinkortteleihin osoitetaan noin 158 000 k-m<sup>2</sup>, johon sisältyy liiketilaa noin 2 100 k-m<sup>2</sup> ja asukkaiden yhteistiloja noin 3 100 k-m<sup>2</sup> (2 %).

Rantaan osoitetaan uutta rakennusoikeutta liike- ja palvelurakentamiselle n. 1000 k-m<sup>2</sup> ja kelluville rakennuksille 200 k-m<sup>2</sup>. Vanhojen, suojeltavien rakennusten laajuus on noin 460 k-m<sup>2</sup>.

### Keskuspuisto ja katuverkko

Asemakaavalla muodostuu n. 2,2 hehtaaria puistoa ja viheraluetta, joka muodostaa tulevan Hiedanrannan rantapuiston. Viheralueiden yleissuunnitelma on kaavan oheismateriaalina. Katualueita ja aukioita muodostuu n. 4,2 ha. Kaavatyön aikana on laadittu liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma jotka ovat myös kaavan oheismateriaalina.

### Suojeltavat muinaisjäännökset ja rakennukset

Rakennettua kulttuuriympäristöä edustavat tulevilla Nottbeckin aukiolla säilyvä veturihalli Ronttila ja rannassa sijaitsevat Portinvartijan talo ja vanha pumppaamo. Möljä (tukinuittoon käytetty aallonmurtaja ja laituri) on historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, joka käsittää maanpäällisiä ja vedenalaisia osia.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

Vireilletulo 4.2.2021 yhdessä Pohjoiskorttelien ja Tehtaan kanssa (ak8793).

19.5.2022 tarkistetulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla asemakaavat jaettiin kolmeen osaan: Pohjoiskorttelit (ak8793), Tehdas ja kartano (ak8893) ja Keskusta I, Tehtaan eteläpuoli (ak8894).

2.9.2024 KH päätti Hiedanrannan asukastavoitteen tarkistamisesta; ak8894 osuus 3 000 asukasta (n. 150 000 k-m<sup>2</sup>, 50 k-m<sup>2</sup>/as). KH hyväksyi

18.11.2024 asemakaavoitusohjelman vuosille 2025-2028, tavoitteiksi asetettiin 150 000 as- k-m<sup>2</sup> ja 5 000 k-m<sup>2</sup> muuta rakentamista.

Uudelleen tarkistettu OAS oli nähtävillä 12.12.2024 - 16.1.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide Tampereen Raitiotie Oy:lta. Yksityishenkilöt eivät jättäneet palautetta. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.3.2025.

KH hyväksyi 24.11.2025 asemakaavoitusohjelman vuosille 2026-2030. Kaavatyö ohjelmoitiin samoin vuodelle 2026.

Aloitusvaiheen aineistoon oli mahdollista tutustua myös kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 16.8.2025, jolloin suunnittelijat olivat tavattavissa. Alueen suunnitelmiin kävi tutustumassa ja keskustelemassa arviolta 150 henkilöä.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto – tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineisto – kuulutettiin nähtäville 30.4.-28.5.2026

Kaava-aineistoa esitellään Hiedanrannan kesän avauksessa 23.5.2026.

Valmisteluaineistosta saatiin X viranomaiskommenttia ja X mielipidettä

### Ehdotusvaihe

-

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

-

## Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäytösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

# SISÄLLYS

Asemakaavan selostus, valmisteluvaihe .....	1
Tiivistelmä .....	3
Uutta ja jotain vanhaa – tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan keskusta .....	3
Asuinrakennusoikeutta noin 150 000 kerrosalaneliometriä ja palveluita .....	3
Keskuspuisto ja katuverkko .....	3
Suojeltavat muinaisjäänökset ja rakennukset.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	5
Sisällys .....	6
1 LÄHTÖKOHDAT .....	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	12
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	16
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita .....	16
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	16
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
2.1 Kaavan rakenne.....	18
2.1.1 Mitoitus .....	19
2.1.2 Palvelut .....	19
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	19
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	19
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
2.3.1 Korttelialueet.....	20
2.3.2 Muut alueet.....	22
2.4 Nimistö.....	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	24
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	24

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	24
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	24
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	25
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	25
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	25
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	26
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	26
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	26
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	27
	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	27
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	28
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	28
4.4.1	Aloituskokouksen palaute .....	28
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	29
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	29
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen .....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	30
5.1	Maakuntakaava .....	30
5.2	Yleiskaava .....	30
5.3	Asemakaavatilanne .....	31
5.4	Kaupungin strategiat ja sopimukset .....	32
5.5	Tonttijako .....	32
5.6	Pohjakartta .....	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	32
6.3	Toteutuksen seuranta .....	32

7	LUETTELO ASEMAKAAVAN JA SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	33
7.1	Asemakaava ja sen liitteet .....	33
7.2	Selostuksen liitteet.....	33

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta

Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Tampereen keskustasta Lielahden entisen sellutehtaan eteläpuolella, raitiotien ja Näsijärven rajaamalla alueella. Mukana on myös Näsijärven vesialuetta. Muutosalue on entistä teollisuusaluetta. Suunnittelualueen laajuus on noin 14,6 ha, josta vesialuetta 2,2 ha.

Asemakaavan muutoksen kohteena on Lielahden kaupunginosan tontin 2500-28 osa, katualuetta, vesialuetta ja kaupunginosan rajaa.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Maaperäselvitys (Ramboll 2026), rakennettavuus selvitys (Ramboll 2024) ja luontoselvitys (Ramboll 2025) ovat kaava-aineiston liitteinä.

#### **Maaperä ja pohjavesi**

Suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen eri aikakausina muokkaamaa eikä ole miltään osin täysin luonnontilainen. Aluetta ovat muokanneet ensin maatalous ja myöhemmin aikoina teollinen toiminta. Suunnittelualueutta sivuaa 7.1.2025 liikennöinnin aloittanut raitiotie.

Vuosikymmeniä jatkuneen teollisen toiminnan takia alueella on pilaantuneita maa-aineksia, joita on puhdistettu ympäristöviranomaisen valvonnassa.

Suunnittelualueen topografia laskee loivasti itään ja kaakkoon. Alueen maanpinta vaihtelee pääosin tasojen +96,5...+110,0 välillä laskien tehdasrakennusten alueelta kohti Näsijärveä. Suunnittelualueen korttelien kohdalla on sijainnut vuosina 2020 – 2022 louheen välivarastokasa, jonka korkeus on vaihdellut n. 6...25 m. Raitiotiekadun taso on paikoin maanpintaa selkeästi ylempänä.

Maaperä on vaihtelevaa. Ylin maakerros on täyttöä, jonka paksuus on noin 0,5m .. 2,5 m. Maaperä on täytön alla pääosin hiekkaa, silttiä ja moreenia, mutta myös savea esiintyy. Peruskallion pinta vaihtelee +71...+100 m laskien itää kohden. Suunnittelualueen läheisyydessä on 3 pohjavesiputkea. Pohjaveden taso on havaittu tasolla noin + 91,9...+97,11 eli noin 9,2...15,2 syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden pinnan taso laskee Näsijärvestä lounaan suuntaan.

### **Maisema**

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee pohjoispuolella tehdasalue massiivisine rakennuksineen ja piippuineen. Lielahden kartano rakennuksineen jää kauemmas koillispuolelle. Suunnittelualue rajautuu Kartanonpuistoon. Rannan puustolla on maisemallista merkitystä. Näkymä avautuu puuston lomasta itään Näsijärvelle ja Näsisaareen. Etelässä ja lounaassa, kantatien ja rautatien toisella puolella, maisemaa hallitsevat Lielahden voimalaitos piippuineen ja siitä länteen Epilänharju.

### **Puusto**

Suunnittelualue on käytännössä puuton lukuun ottamatta raitiotiekadulle istutettuja katupuita ja rannan puustoa, joka kasvaa Näsijärven rantaan viettävässä rinteessä, jonka jyrkkyys vaihtelee loivasta hyvin jyrkkään.

Lajeiltaan rannan puusto on sekalaista, pääosin koivua, leppää, vaahteraa ja mäntyä. Rantametsässä on merkittynä nuoria tammia, sekä yksi kynäjalava. Kynäjalavan nuoria yksilöitä kasvaa alueella, merkityn lisäksi muutamia muitakin. Rinteen puusto on myös kartoitetun alueen vanhinta. Nuorempaa puustoa kasvaa piennaralueilla.

Alueella on tehty puustokartoitukset 2017 ja 2025.

### **Kasvillisuus**

Hiedanrannan alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaama, mutta siitä huolimatta siellä on luonnonarvoja. Luonnontilaisia elinympäristöjä ei alueella ole lainkaan.

Lainsäädännöllä turvattuja kohteita (luokka 1) tai erityisen tärkeitä kohteita (luokka 2) ei havaittu lainkaan. Monimuotoisuutta turvaavia kohteita (luokka 3) ja monimuotoisuutta tukevia kohteita (luokka 4) havaittiin yksi kumpaakin.

Alue on ollut jatkuvassa muutoksessa ja siksi suurimmalta osin ruderaattia, rantavyöhykeen luontotyyppisiä (uusniitty, puustoinen puisto ja kuiva keskiravinteinen lehto) lukuun ottamatta. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä havaittiin runsaasti haitallisia vieraslajeja.

Huomionarvoisten kasvilajien (arvoluokat 3 ja 4) havainnot keskittyvät suunnittelualueen koilliskulmaan liittyen Kartanonpuistoon.

Hiedanrantaan perustettu rikastamisniitty ja syötävä puisto (arvoluokka 4) ovat ihmisen kultivoimia kohteita. Alueilla säilytetään ja lisätään alueen omaleimaista kasvillisuutta.

Rantalehto (arvoluokka 3) on kaava-alueen laajin yhtenäinen metsäalue, mikä tekee siitä merkittävän ekologisen yhteyden alueella. Lisäksi lehtoa voidaan pitää paikallisesti arvokkaana, sillä se on tunnistettu avainbiotoopiksi. Luontotyyppi on koko maassa sekä Etelä-Suomessa silmälläpidettävä (NT).

### **Lepakot**

Tarkastetuista rakennuksista ei löytynyt merkkejä lepakoiden nykyisestä tai viimeaikaisesta käytöstä. Rakennukset ovat lämmittämättömiä eivätkä siten sovellu talvehtimiseen.

Havainnot keskittyivät kartanoa ympäröivään puistoon ja kartanon eteläpuoliseen rantametsään, joissa havaittiin vähintään kaksi lajia (pohjanlepakko sekä viiksisippi/isoviiksisippi -ryhmän laji) ja useita yksilöitä; kokonaisnäytön perusteella kyseinen vyöhyke täyttää lepakoille merkittävän II-luokan alueen kriteerit (EURO-BATS), eli aluetta käytetään säännöllisesti ruokailuun ja liikkumiseen, ympäristö on lajeille tyypillinen ja kesäkaudella alueella esiintyy useita lajeja, mikä on yhdenmukaista aiempien selvitysten kanssa.

### **Hyönteispotentiaali**

Hyönteisille potentiaalisimpia elinympäristöjä ovat rannan uusniityt. Niiden alueella havaittiin runsaasti kasvilajeja ja tämä havainto on yhtenevä Tampereen kaupungin (2016) tekemää selvitystä. Ensisijaisesti Hiedanrannan alueella suositellaan säilyttämään elinympäristöt, etenkin uusniityt ja lehdot, nykyisen kaltaisina.

### **Liito-oravat ja viitasammakot**

Rannan puustoinen vyöhyke on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä (kulkureitti) ja pohjoisosassa on muutama kolopuu. Liito-oravaselvitys päivitetään keväällä 2026, maastokäynnillä ei ollut havaintoja liito-oravista.

Alueella ei ole havaintoja viitasammakoista eikä niille soveltuvaa elinympäristöä.

### **Linnusto**

Selvityksessä (sitowise 2025) havaittiin yksi räystäspääskyn pesä kaava-alueen länsiosassa sijaitsevasta matalasta tiilirakennuksesta (Ronttila). Rannassa sijaitsevassa laiturirakennelmassa (Möljä) pesi selvitysvuonna arviolta 3 paria haarapääskyä. Räystäspääsky on luokiteltu suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) ja haarapääsky vaarantuneeksi (VU) lajiksi.

### **1.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee entisellä teollisuusalueella, rajautuen pohjoisessa Lielahden kartanon alueeseen, lännessä ja etelässä raitiotiehen, itäpuolella Näsijärveen ja pohjoispuolella tehdasalueeseen. Teollinen toiminta on päättynyt 2000-luvun alussa ja käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa asumiseen ja keskustapalveluihin. Länsipuolella muutamien satojen metrien etäisyydellä sijaitsee Lielahden kaupallinen keskittymä.

#### **Arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Hiedanrannan rakennetun ympäristön inventoinnissa (2016) ja arkeologisessa inventoinnissa (2015) on suunnittelualueelta huomioitu veturihalli Ronttila (kohde 32, VTJ-PRT 104278373F) ja rannassa sijaitsevat Portinvartijan talo (kohde 8, VTJ-PRT 1024801819) ja vanha pumppaamo (kohde 9, VTJ-PRT 009150196). Möljä (kohde 43, tukinuittoon käytetty aallonmurtaja ja laituri) on historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, joka käsittää maanpäällisiä ja vedenalaisia osia. Nämä kohteet on arvotettu ensimmäiseen arvoluokkaan.

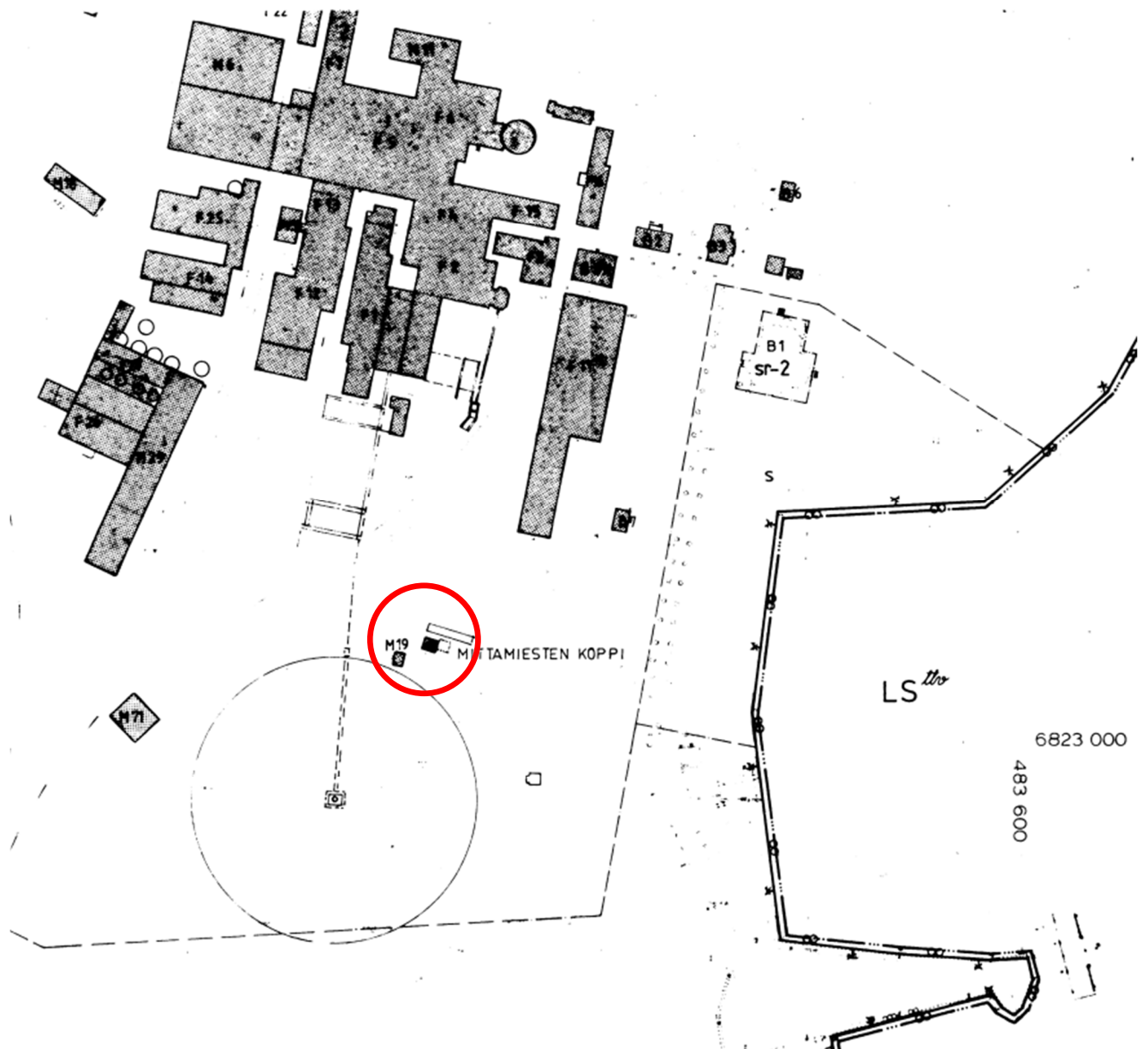
Lisäksi inventointialueella on säilynyt osittain maisemallisesti arvokasta, isojakokartassa kuvattua paikallisten pohjaa (historiallinen Teivaalantie, liitekartta 17).

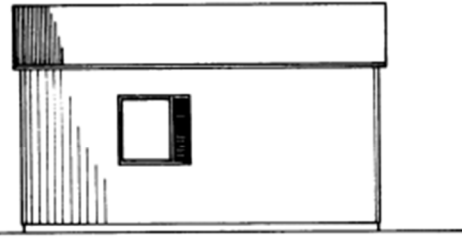
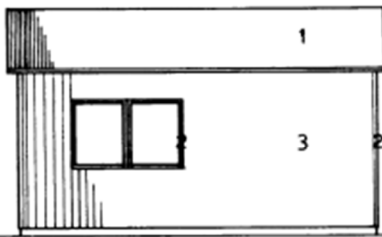
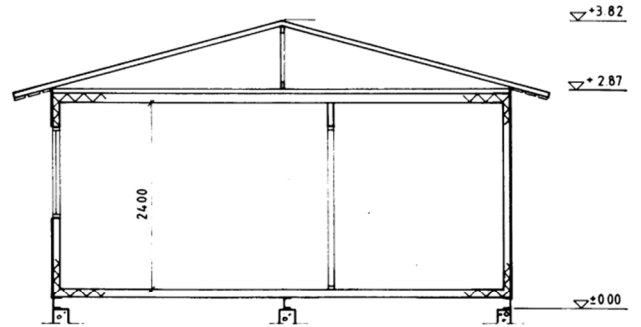
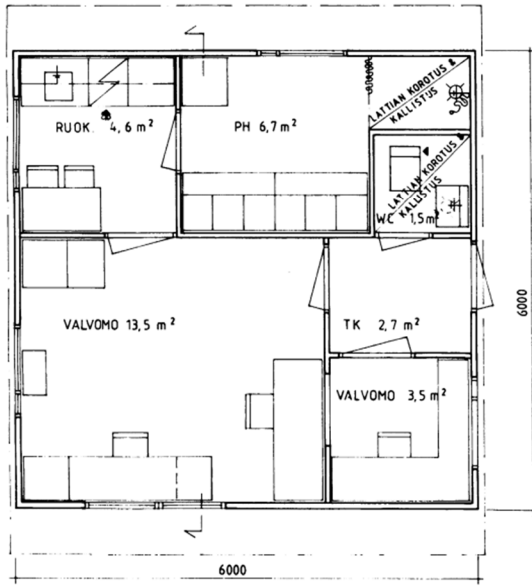
Ote kulttuurihistoriallisesta selvityksestä (Heiskanen & Luoto Oy 2016, päivitetty Sitowise 2021) on kaava-aineiston liitteenä.

## Purettavat rakennukset

Suunnittelualueelta on pääosin purettu jo aikaisemmin rakennukset ja rakenteet, joita ei ole tarkoitus säilyttää. Alueella sijaitsee vielä pieni, 36 m<sup>2</sup> laajuinen toimistorakennus (VTJ-PRT 100915028F) joka on alun perin rakennettu 1980-luvulla puutavaran punnitusta varten. Nykyisin rakennus toimii varastotilana.

Rakennuksesta löytyy kohdekortti (Vaakahuone, kohde 28) vuoden 2016 inventoinnista, jossa sille vielä oli annettu arvoluokka III. Vuoden 2021 päivitetystä inventoinnista rakennusta ei enää mainita.





+3.82  
+2.87  
±0.00

1. Muovipinnoitettu profiilipelti väri RR 4
2. Peltilistat väri RR 4
3. Muovipinnoitettu profiilipelti väri RR 7

Lähde: Rakennusvalvonnan arkisto, pääpiirustukset Huurre Oy 4.1.1984. Ei mittakaavassa.

## Liikenne

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt ovat toistaiseksi jatkuvasti muutoksen alaisia rakennustyömaiden takia.

Nykytilanteessa pääreitti ja ajoyhteys Hiedanrantaan ja suunnittelualueelle johtaa lännestä, Lielahdenkadulta Tehdaskartanonkatua pitkin. Työmaaliikenne pääsee alueelle myös etelästä Possiojankadun suunnasta.

Alue on erinomaisesti joukkoliikenteellä saavutettavissa. Suunnittelualue rajautuu raitiotien Lentävänniemen ratahaaraan, joka aloitti liikennöinnin 7.1.2025. Suunnittelualueen eteläpuolella on suuri joukkoliikenteen liityntäpysäköinti ja bussien ja ratikan väliaikainen vaihtoterminaali. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on Tehtaan raitiotiepysäkki.

Alue on erinomaisesti kävellen ja pyöräillen saavutettavissa sekä lännestä, etelästä että pohjoisesta alueellisia pääreittejä pitkin.

## Tekninen huolto

Kaava-alueella on teollisuuden jäljiltä jonkin verran käytössä olevaa vanhaa infraa ja väliaikaisia ratkaisuja. Kunnallistekniikka tullaan suunnittelemaan ja rakentamaan täysin uudelleen vaiheittain.

Uudesta kunnallistekniikasta on toteutettu laajempaa aluetta palveleva hulevesien tulvaviemäri, joka laskee Möljän pohjoispuolelle. Vesialueella on Lielahden voimalaitoksen lauhdeveden putkistoa.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Selkeästi suurin melunlähde suunnittelualueella on kantatie 65:n ajoneuvoliikenne.

Muita ilmaäänien lähteitä ovat alueen sisäinen liikenne, raitiotieliikenne ja läheiset teollisuuslaitokset. Tehtaan alueella järjestettävät kulttuuritapahtumat voivat aiheuttaa tilapäistä meluhaittaa.

Raitiotie aiheuttaa välittömässä läheisyydessään runkomelua ja tärinää. Rautatien (Pohjanmaan rata) aiheuttama runkomelun ja tärinän vyöhyke ei ulotu suunnittelualueelle etäisyydestä ja maaperästä johtuen.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten raja-arvot alittuvat selkeästi.

Alueella on teollisen toiminnan takia pilaantuneita maa-aineksia, joita on osin puhdistettu ja tullaan kaavan toteutusvaiheessa puhdistamaan ympäristöviranomaisen hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualueen lounaispuolella n. 400 m:n etäisyydellä sijaitsee Tukesin valvonnassa oleva laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava kohde Tampereen Energian Lielahden voimalaitos. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Näsijärven vesialueella on pohjassa runsaasti teollisuuden jätteenä syntynyttä puukuitumassaa, ns. O-kuitua. Kuitua aiotaan nostaa järven pohjasta lähivuosien aikana, mikä voi aiheuttaa tilapäistä hajuhaittaa.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asutusta eikä palveluita.

Suunnittelualueen lähistöllä on Lielahden maakunnallisesti merkittävä kaupallinen keskittymä sekä kehittyvä Hiedanrannan Tehtaan alue, jossa on tällä hetkellä erilaisia, vaihtuvia väliaikaisia toimintoja ja tapahtumia.

Hiedanrannan alueen ensimmäiset asukkaat muuttavat Pohjoiskortteleihin loppuvuodesta 2026.

#### 1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita

Suurin maanomistaja on Hiedanrannan Kehitys Oy, joka on Tampereen kaupungin kokonaisuudessaan omistama yhtiö.

Tampereen kaupunki omistaa raitiotieradan maapohjan ja Näsijärven vesialueen. Asemakaavaprosessin aikana on tehty maanvaihtoa kehitysyhtiön ja kaupungin välillä.

### 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

#### Hiedanrannan yleissuunnitelma selvityksineen

Hiedanrannan suunnittelu aloitettiin vuonna 2016 kansainvälisellä ideakilpailulla, jonka tuomaristo valitsi kilpailun voittajiksi kaksi ehdotusta, joiden pohjalta jatkettiin alueen suunnittelua.

Yleissuunnitelman ensimmäinen vaihe, rakennesuunnitelma, hyväksyttiin kaupunginhallituksessa joulukuussa 2017. Valmis yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.6.2020 jatkosuunnittelun lähtökohdaksi.

Vuoden 2020 yleissuunnitelman kortteliratkaisua Hiedanrannan keskustan alueella nähtiin tarpeelliseksi tutkia tarkemmin asemakaavaprosessissa. Yleissuunnitelmaan nähden vuoden 2026 kaavarunko muodostuu 13 pienen korttelin sijaan seitsemästä suurkorttelista, joilla on suuret ja vehreät korttelipihat. Pysäköinti on keskitetty alueen ulkopuolella sijaitsevan pysäköintilaitoksen sijaan kahteen keskustakortteleihin sijoitettuun n. 600 autopaikan pysäköintilaitokseen. Alueen kokoojakatu, liikekatu ja vahva viherkatu yhdistyvät keskeisellä Hiedanaukiolla. Raitiotiekadun merkitys alueen pääkatuna on vähäisempi.

Yleissuunnitelman elementtejä on järjestelty uudelleen, mutta asemakaava noudattaa pääpiirteissään yleissuunnitelman ratkaisuja.

### **Raitiotien katusuunnitelmat**

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi raitiotien katuyleissuunnitelmat 12.5.2020. Raitiotiekatu on rakennettu radan osalta valmiiksi, mutta jalkakäytävät, pyörätiet ja viherrakenteet ovat vielä osin toteuttamatta.

### **Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio**

Tampereen kaupunki on teettänyt konsulttityönä kaupunkikuvallisen vision osissa tehtävän asemakaavoituksen tueksi. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi vision jatkosuunnittelun pohjaksi 21.6.2023.

Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio sisältää Hiedanrannan keskustan, Näsisaaren ja Lielahden osa-alueille laaditut kaupunkikuvalliset periaatteet, jotka ohjaavat osa-alueiden ilmeen toteuttamista koskien massoittelua, materiaaleja ja värejä. Tarkastelussa on käyty läpi Hiedanrannan keskuspuisto, aukiot ja esim. alueelle saapumisen suunnat, jotka kokoavat kaikille alueille yhtenäisiä kaupunkikuvan elementtejä. Vision tavoitteita tarkennetaan asemakaavoissa ja rakentamistapaohjeissa.

### **Hiedanranta, yleisten kaupunkitilojen suunnitteluohje**

Hiedanrannan yleisten alueiden kaupunkitilan suunnitteluohje on laadittu palvelemaan alueen käynnissä olevaa ja tulevaa kaavoitusta ja yleisten alueiden suunnittelua.

Suunnitteluohje on laadittu Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimeksiannosta vuosina 2022–2023.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan nro 8894 suunnittelualue käsittää Hiedanrannan keskustan ensimmäisen vaiheen Tehtaan eteläpuolella, rajautuen raitiotiehen ja Näsijärven vesialueeseen.

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta asumista ja palveluita varten. Lisäksi muodostetaan aluevaraukset katuverkolle, viheralueille ja kunnallistekniselle huollolle.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta tavoitteena on arvojen turvaaminen osoittamalla vanhoille rakennuksille suojelumerkinnot ja ottamalla ne osaksi tulevaa kaupunkirakennetta.

Hiedanrantaa asemakaavoitetaan vaiheittain yleissuunnitelman periaatteiden ja yleiskaavan mukaisesti. Useat asemakaavamuutokset muodostava yhteentoimivan kokonaisuuden. Alueelliset ratkaisut, esimerkiksi liikenneverkko, viheryhteydet ja ympäristöhäiriöiden torjunta saatetaan ratkaista useamman asemakaavan alueella.

Asemakaava nro 8894 eteläosa on Paasikiventien melualueutta ja nykyisellään asumiseen vaikeasti hyödynnettävissä. Suunnittelualueen ja raitiotien eteläpuolelle tullaan kaavoittamaan uusia kortteleita, joihin sijoitetaan vähemmän melulle herkkiä toimintoja torjumaan liikennemelua. Liikenteen meluhaittaa tullaan torjumaan ensisijaisesti vireillä olevan asemakaavan nro 8896, Paasikiventien liikennejärjestelyt vaihe II, alueella.

Alueelliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, ekologiset- ja virkistysyhteydet sekä katuverkko tullaan ratkaisemaan useamman asemakaavan muodostaman kokonaisuuden alueella.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle (14,6 ha) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 162 000 k-m<sup>2</sup> ja korttelialuetta n. 6,1 ha. Puistoa ja suojaviheraluetta muodostuu noin 2,5 ha. Katualuetta muodostuu noin 4,2 ha. Näsijärven vesialuetta on noin 2,2 ha.

### 2.1.2 Palvelut

Hiedanrannan keskustan ensimmäinen vaihe perustuu seitsemään suurkortteliin. Asumisen lisäksi kortteleihin osoitetaan yhteis- ja liiketiloja.

Keskusta kytkeytyy tulevaan Hiedanrannan rantapuistoon ja keskuspuistoon (VP-2, EV) jotka ovat osa laajempaa viher- ja virkistysyhteyksien ja alueiden verkostoa.

Suojeltaville rakennuksille osoitetaan omat tontit (C-5 ja P-6). Käyttötarkoitus mahdollistaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Portinvartijan talon ja pumppaamon tontille osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

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

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita asumista, palveluita, niitä palvelevan katuverkon osia, yhdyskuntateknistä huoltoa sekä tulevan Hiedanrannan rantapuistoa varten.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta tavoitteena on arvojen turvaaminen suojelemalla. Arvokkaita tunnistettuja kohteita ovat veturihalli Ronttila, Portinvartijan talo ja pumppaamo sekä Möljä.

Kaavamuutostyö on ohjelmoitu asemakaavoitusohjelmassa vuodelle 2026.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava noudattaa pääpiirteissään vuoden 2020 yleissuunnitelman ratkaisuja. Korttelirakennetta on kehitetty edelleen vuoden 2025 aikana.

### Palveluiden, liikenteen ja virkistysalueiden järjestäminen

Katualueet, kävelyn ja pyöräilyn reitit on tarkasteltu osana alueen laajempaa liikennejärjestelmää ja sovitettu yhteen viheralueiden suunnittelun kanssa. Liiketilat on keskitetty raitiotiepysäkin läheisyyteen ja Urbanuksen kadun varteen. Asukkaiden yhteistiloja toteutetaan sekä hankekohtaisina että alueellisina.

### Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Virkistys- ja ekologiset yhteydet alueella on asemakaavassa jätetty viheralueiksi tai asianmukaisin merkinnöin.

### Kaavoitusohjelman tavoitteet

Yhdyskuntarakenteen kasvua suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle. Hiedanrannassa tavoitellaan keskustamaista jalankulkuvyöhykettä, jossa kaupunkiympäristö ja liikennejärjestelyt korostavat kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä ja muuta kestävästä liikkumisesta. Tehokkaille asuinkortteleille on osoitettu riittävän kokoiset ja toteuttamiskelpoiset tontit. Asumiseen osoitettu kerrosala vastaa asemakaavoitusohjelman 3000 asukkaan tavoitetta.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### AK- ja AH11 -korttelialueet

*Asuinkerrostalojen korttelialue.*

*Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueelle saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä talousrakennuksia, pyöräpysäköintipaikkoja, hulevesirakenteita sekä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.*

AK- ja AH11 -korttelialueet muodostavat korttelikokonaisuuden. AH-11 tontit muodostavat väljiä, vehreitä sisäpihoja, joiden toteutuksesta ja käytöstä tulee määrätä yhteisjärjestelysopimuksella. Yleismääräyksessä

määrätään arkkitehtuurista, pysäköinnistä, runkomelusta, viherkertoimen tavoitetasosta ja hulevesien käsittelystä.

Asemakaavaa valmisteltaessa on tehty tontinkäyttösuunnitelmia ja viherkertoimen pihasuunnitelmia mitoituksen ja toteutettavuuden varmistamiseksi.

#### **P-6 -korttelialueet, palvelurakennusten korttelialue**

*Palvelurakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.*

Rantaan ja Kartanopuistoon liittyvillä alueilla on osoitettu palveluja P-6 -korttelialueille. Nämä käsittävät sekä suojeltavia rakennuksia että uudisrakentamista. Tavoitteena on rantavyöhykkeen aktivoiminen ja suojeltavien rakennusten kunnostaminen.

#### **C-5 -korttelialue, keskustatoimintojen korttelialue (Ronttila)**

*Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.*

Määräyksen tarkoituksena on mahdollistaa tulevaisuudessa rakennuksessa monipuolisia julkisia tai kaupallisia toimintoja - esimerkiksi ravintolan tai kulttuuritilan yhdistelmä.

Konttorirakennukselle osoitetaan suojelumerkintä **sr-51**:

*Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Rakennukselle osoitetaan Nottbeckin aukiolle oma tontti, jolla ei sovelleta viherkerrointa rakennussuojelun ja tontin pienen koon perusteella.

#### **LPA -korttelialueet**

*Autopaikkojen korttelialue.*

Keskitettyä pysäköintiä varten varatut korttelialueet.

## ET-2 korttelialue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen.*

Muuntamorakennuksia ja kunnallisteknistä huoltoa varten varatut alueet.

### 2.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet. Kadut ovat luonteeltaan tonttikatuja tai viherkatuja, jotka liittyvät asemakaavan ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Alueen kokoojakatu liittyy etelään asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kaduille on annettu nimet.

#### Viheralueet

**VP-2:** Rantapuisto. Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puistoon saa sijoittaa vesialueen virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja.

Hiedanrannan rantapuiston pohjoisosa on osoitettu puistoksi, joka liittyy pohjoisessa Lielahden kartanopuistoon. Puistossa on määrätty kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä (**pp**) ja osoitettu leikkikenttä (**vk-2**). Rantapuiston alueen eteläosa joudutaan osoittamaan suojaviheralueeksi (**EVV**) vallitsevan melutilanteen takia.

VP ja EVV alueilla määrätään lisäksi virkistys- ja ekologisten yhteyksien yhteyksien kehittämisestä.

## 2.4 Nimistö

Hiedanrannan alueella on käynnissä useita toisiinsa kytkeytyviä asemakaavamuutoksia eri vaiheissa. Tampereen kaupungin nimitoimikunta on käsitellyt asemakaavojen 8894 ja 8896 valmisteluaineistoja kokouksissaan 2025.

Huomioitavaa on reittien erilaiset luonteet, tunnistettavuus ja jatkuvuus yksittäisten asemakaavojen suunnittelualueen ulkopuolelle. Alueen katujen nimistössä on pyritty ensisijaisesti viittaamaan säilytettäviin rakennuksiin niiden läheisyydessä ja tehdasajan perintöön. Toissijaisesti on tukeuduttu historiallisten henkilöiden nimistöön. Kevyen liikenteen yhteyksille ja viheralueille yms. voidaan antaa rustholli- ja agraariajan nimistöä, joka on nykyihmisille tuntemattomampaa. Liian monia ja toisteisia Hiedanrantaan, hietaan tai niiden muunnelmiin pohjautuvia nimiä tulee välttää alueella. Alueella on myös jo vuosien mittaan vakiintunutta nimistöä, vaikka niitä kaikkia ei ole vielä asemakaavalla tai nimistöpäätöksellä osoitettu.

Nimitoimikuntaa kuultuaan asemakaavoitus esittää:

Päätyvät tonttikadut pohjoisesta alkaen nimetään **Kuivaamonkaduksi** ja **Vesilaitoksenkaduksi**. Eteläisin tonttikatu nimetään **Möljänkaduksi**. Nimet johtuvat suoraan säilytettävistä rakennuksista ja rakennelmista.

Kaupallisten palveluiden keskittymä, kävelykatuosuus tulevan raitiotiepysäkin kohdalla nimetään **Urbanuksenkaduksi**. Nimellä on kaksoismerkitys: alueella on 1500- ja 1600-luvuilla vaikuttanut Urbanus Henriksson, ja toisaalta Hiedanrannasta tavoitellaan erityisen urbaania/kaupunkimaista ympäristöä. Viherkatu Lydiankujan ja Maria Lydian polun välillä nimetään **Lydiankaduksi**. Kaava-alueen ulkopuolelle jatkuva ja pohjoisessa Tehtaalle johtava kokoojakatu nimetään **Patruunankaduksi** pääkadulle sopivalla, arvokkaalla nimellä.

Viiden kadun risteyksessä, alueen sydämeen muodostuva pienehkö aukion työnimenä on ollut **Hiedanaukio**. Sitä ei kuitenkaan viety kaavakartalle, koska kadut katkaiseva, erikseen nimetty aukio voisi aiheuttaa tulevaisuudessa sekaannusta osoitteiden muodostamisessa.

Möljälle muodostuva puiston ja sataman yhdistävä aukiolla pysytetään aallonmurtajarakennelmaan viittaava vakiintunut nimi **Möljä**.

Kävelyn ja pyöräilyn rannan suuntaisen pääreitit vakiintunut nimi **Hiedanraitti** pysytetään, joskin reitin linjausta tarkistetaan hieman.

Nottbeckin aukion viheralueeksi osoitettavalle osalle on annettu tarkentava nimi **Ronttilan puistikko** suojeltavan rakennuksen mukaan.

Rannan laaja viheralue nimetään **Hiedanrannan rantapuistikoksi** ja satamatoimintojen alue **Hiedanrannan satamaksi** kaupungin eri alueilla vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, kaupunkimaisen asuinalueen rakentaminen entiselle teollisuusalueelle varaamalla alueita tarpeellisille palveluille ja virkistykselle. Puistot ja uudet kävelyn ja pyöräilyn yhteydet luovat täysin uusia virkistysmahdollisuuksia lähialueen nykyisille ja tuleville asukkaille osana laajempaa verkostoa.

#### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudelle alueelle tarvitaan asukas pohjaa palveluiden mahdollistamiseksi. Noin 3000 uutta asukasta keskustamaisessa yhdyskuntarakenteessa luotulle hyviä edellytyksiä ja varmistaa kaupallisten- ja kulttuuripalveluiden kannattavuuden. Sosiaalisen kestävyden tavoite pyritään saavuttamaan monipuolisella asuntojakaumalla ja hallintamuodoilla.

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

Entisen teollisuusalueen pilaantuneiden maiden selvittäminen ja puhdistaminen on edellytys alueen käyttötarkoituksen muuttamiselle, ja onkin jo suurelta osalta toteutettu. Yleisten alueiden rakentamisessa pyritään minimoimaan maansiirtotyöt ja esim. puistoissa säilyttämään nykyiset maanpinnan muodot. Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää jonkin verran maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla. Maaperän puhdistamisella on pitkän aikavälin vaikutusta pohjaveden laatuun. Nykyisellään lähes olematon hulevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan uudelleen.

Rakentamisesta koituu tyypillisesti ilmastolle haitallisia hiilipäästöjä, mutta niitä voidaan kompensoida kaavan toteuttamiseen valittavissa ratkaisuissa.

Päästölaskenta

Tarkentuu ehdotusvaiheessa.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on valmiiksi ihmisen muokkaamaa entistä teollisuusaluetta eikä ole miltään osin luonnontilainen. Ihmisen istuttamat vanhat arvokkaat jalopuut ja osin villisti joutomaalle kasvaneet puuryhmät on selvitetty, ja ne pyritään säilyttämään osana puistoja. Uusilla katualueilla ja julkisten rakennusten tonteilla lisätään kaupunkivihreää ja luonnon monimuotoisuutta nykytilanteeseen (varastokenttää ja joutomaata) verrattuna yleiskaavan mukaisesti.

Räystäspääsky on luokiteltu suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) ja haarpääsky vaarantuneeksi (VU) lajiksi. LSL:n (9/2023) 70 §:n nojalla rauhoitetun eläinlajin pesän hävittämiseen voi saada poikkeusluvan, mikäli pesän hävittämisellä ei ole haittaa lajin suotuisan suojelutason säilyttämiselle.

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

Hiedanranta-Lielahdesta suunnitellaan läntisen Tampereen aluekeskusta, jolla on paitsi alueellista, myös seudullista merkitystä. Pitkän aikavälin tavoitteissa alueelle on vähintään 18 500 uutta asukasta. Alueen liikennejärjestelmä suunnitellaan kokonaan uusiksi vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuen ja heijastuu myös valtion tieverkkoon vt12 ja kt65 suunnitteilla olevien muutosten kautta.

Koska Hiedanrannan alue rakentuu vaiheittain, tämän asemakaavan toteuttamiseksi joudutaan tekemään väliaikaisia liikennejärjestelyitä ja mahdollisesti myös kuntatekniikan ratkaisuita.

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueen infra rakennetaan käytännössä lähes kokonaan uudelleen vaiheittain kuntatekniikan yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Entinen teollisuusalue muuttuu merkittävästi alueen rakentuessa tiiviiksi, urbaaniksi aluekeskukseksi. Katu- ja puistoverkosto avaavat aluetta ja maisemaa liittyen tulevaisuudessa laajempaan keskuspuistoverkostoon sekä pohjoiseen, etelään että länteen. Keskustakorttelit tulevat muuttamaan myös kaukomaisemaa Näsijärven suunnasta.

#### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Veturihalli Ronttila, Portinvartijan talo ja Pumpaamon julkisivut suojellaan. Möljän maanpäällisille ja -alaisille rakenteille osoitetaan suojelumerkintä **s-46: Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat teollisuushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevasta suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.** Vanhat rakennukset säilyvät osana uudistuvaa aluetta ja niille osoitetaan uusi alueen toimintoja tukeva käyttötarkoitus.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Noin 3000 uuden asukkaan väestöpohja luo edellytykset Hiedanrannan keskustan palveluiden ja tehokkaan joukkoliikenteen järjestämiselle. Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan, yleisten alueiden ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi alue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Kaava-alue tarjoaa jatkossa toimintamahdollisuuksia yrityksille liike- ja palvelutilojen muodossa.

### 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Edistää keskeisesti yleiskaavan Hiedanranta-Lielähti – Tampereen läntisen aluekeskuksen toteutumista.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Vireilletulo 4.2.2021 yhdessä Pohjoiskorttelien ja Tehtaan kanssa (ak8793).

19.5.2022 tarkistetulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla asemakaavat jaettiin kolmeen osaan: Pohjoiskorttelit (ak8793), Tehtas ja kartano (ak8893) ja Keskusta I, Tehtaan eteläpuoli (ak8894).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.3.2025.

KH hyväksyi 24.11.2025 asemakaavoitusohjelman vuosille 2026-2030. Kaavatyö ohjelmoitiin samoin vuodelle 2026.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan päätavoitteena on entisen teollisuusalueen kehittäminen.

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

Asemakaavalla muodostetaan uusia korttelialueita noin 3 000 asukkaan asumista ja palveluita varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskustan ensimmäinen osa.

Hiedanrannan asemakaavat on tarkoitus laatia useassa vaiheessa. Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmassa Keskusta I asemakaavalle on asetettu tavoitteeksi kaavaehdotus vuonna 2026.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

2.9.2024 KH päätti Hiedanrannan asukastavoitteen tarkistamisesta; ak8894 osuus 3 000 asukasta (n. 150 000 k-m<sup>2</sup>, 50 k-m<sup>2</sup>/as). KH hyväksyi

18.11.2024 asemakaavoitusohjelman vuosille 2025-2028, tavoitteiksi asetettiin 150 000 as-k-m<sup>2</sup> ja 5 000 k-m<sup>2</sup> muuta rakentamista.

#### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vuoden 2020 yleissuunnitelman ratkaisua on jouduttu tarkastelemaan osin uudelleen tarkentuneiden tavoitteiden ja toteutettavuuden vuoksi, mm. korttelikoon ja pysäköintiratkaisun suhteen. Lukuisia vaihtoehtoja tutkittiin vuoden 2025 aikana valmisteluvaiheessa ja niiden synteessinä päädyttiin

kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun, jota tarkennetaan edelleen ehdotusvaiheessa.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tarkistettu OAS oli nähtävillä 12.12.2024 - 16.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide Tampereen Raitiotie Oy:lta. Yksityishenkilöt eivät jättäneet palautetta. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitussivun aineistoon oli mahdollista tutustua myös kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 16.8.2025, jolloin suunnittelijat olivat tavattavissa. Alueen suunnitelmiin kävi tutustumassa ja keskustelemassa arviolta 150 henkilöä.

Asemakaavan valmisteluaineisto – tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineisto – kuulutettiin nähtäville 30.4.-28.5.2026

Kaava-aineistoa esitellään Hiedanrannan kesän avauksessa 23.5.2026.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu 2025 aikana tarkennettuun Hiedanrannan yleissuunnitelmaan. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen ja katuverkoston osalta.

#### 4.4.1 Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide Tampereen Raitiotie Oy:lta. Yksityishenkilöt eivät jättäneet palautetta. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

**Pirkanmaan ELY-keskus** kiinnitti huomiota alueellisen viherverkoston toteutettavuuteen, rannan muokkaamiseen, pilaantuneisiin maihin ja pienilmastoon. Lepakkoselvitystä tuli täydentää.

Alueiden toteuttaminen ei saa heikentää valtakunnallisesti merkittäviin pääväyliin kuuluvan vt 12 sekä valtatieverkkoa täydentävän seudullisestikin merkittävän sisääntulotien kt 65 sujuvuutta eikä turvallisuutta.

Kaavasta on tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisaloitusneuvottelu.

**Pirkanmaan liitto** kommentoi osallistumis- ja suunnitelman maakuntakaavan tilannetta.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** pitää tavoitteita lähtökohtaisesti mahdollisena ja hyvin muotoiltuina. Hankkeeseen ei kulttuuriympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita. Kaavaluonnos aineistoineen pyydetään toimittamaan lausuntoa varten.

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES):** Kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

**Ympäristönsuojelu** kommentoi melutilannetta, nollakuitua ja hyönteisselvityksen tarvetta.

**Viheralueet ja hulevedet** kommentoi hulevesiselvityksen tarvetta.

**Tampereen Raitiotie Oy** kommentoi raitiotien läheisyyteen rakentamista ja liikennejärjestelyiden sujuvuutta alueen rakentamisen eri vaiheissa.

#### 4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

-

#### 4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

-

#### 4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

-

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 5.1 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen ja se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Suunnittelualueella on maakaasulinja.

Maakuntakaava 2040: [tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### 5.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025.

Kantakaupungin yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu uudistuvana keskustatoimintojen alueena ja osana aluekeskusta ja elinvoiman vyöhykettä.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuvat Lielahden kartano, kartanonpuisto ja tehdasalueen rakennukset on osoitettu maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai kohteena. Suunnittelualueella sijaitsevat Lielahden kylätontin asuinpaikat on osoitettu muinaisjäännöskohteena.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavaan 2017 - 2021 tarkennettuja merkintöjä ovat raitiotien linjaus, keskuspuiston rajausta ja kävelykeskustana kehitettävän alueen rajausta. Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö on merkitty kartalle.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavaan 2021 - 2025 tarkennettuja merkintöjä ovat raitiotien viherkatu, täsmennetyt ekologiset- ja virkistysyhteydet sekä kauppakeskus Hiedanrannan keskustaan. Asemakaavaa on valmisteltu

samaan aikaan Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 kanssa.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

### Yleiskaavan toteuttaminen

Hiedanrannan aluetta asemakaavoitetaan vaiheittain Hiedanrannan yleissuunnitelman 2020 periaatteiden mukaisesti. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, mutta se on laadittu samanaikaisesti käynnissä olevan yleiskaavoituksen kanssa. Lainvoimainen yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavan tavoitteet jakautuvat useamman erillisen asemakaavamuutoksen alueille.

Asemakaavaan nro 8894 kiinteästi liittyviä, eri vaiheissa olevia asemakaavahankkeita ovat:

**ak8893, Tehdas ja kartanoalue** (ohjelmoitu v.2027)

- Teemat: Kulttuuriympäristö, palvelut, virkistys- ja ekologiset yhteydet, kävelyn ja pyöräilyn reitistö

**ak8895, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti** (lainvoimainen 31.3.2026)

- Teemat: Palvelut, virkistys- ja ekologiset yhteydet, keskuspuistoverkosto, kävelyn ja pyöräilyn reitistö

**ak8896, Paasikiventien liikennejärjestelyt vaihe II** (ohjelmoitu v.2027)

- Teemat: Liikenne, meluntorjunta, virkistys- ja ekologiset yhteydet, kävelyn ja pyöräilyn reitistö

**ak8897, Hiedanranta, keskusta II** (kaavoitusohjelmassa vuosi v.2028)

- Teemat: Palvelut, liikenne, virkistys- ja ekologiset yhteydet

Katuverkko, virkistys- ja ekologiset yhteydet yms. jatkuvat tyyppillisesti kahden tai useamman yksittäisen asemakaavamuutoksen alueella.

### 5.3 Asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava nro 5961 (vahv. 1984), jossa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10). Asemakaava on ilmeisen vanhentunut.

Alueella on osittain voimassa olevat asemakaavat nro 8768, 8769 ja 8770, joilla on muodostettu katualuetta ja kumottu vanhentunutta asemakaavaa raitiotien rakentamista varten. Muutetaan kaupunginosan rajaa. Osa Lielahtea (263) muuttuu Hiedanrannaksi (269).

Ajantasa-asekaava: <http://www.tampere.fi/ajantasa-asekaava>

## 5.4 Kaupungin strategiat ja sopimukset

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.6.2020 Hiedanrannan yleissuunnitelman alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2020 Hiedanrannan Kehitys Oy:n kanssa solmittavan yhteistyösopimuksen Hiedanrannan kehittämistä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallisen vision jatkosuunnittelun pohjaksi 21.6.2023.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavoitusohjelman vuosille 2026-2030. Kaavatyö on ohjelmoitu vuodelle 2026.

## 5.5 Tonttijako

Asemakaavan alueella tonttijaot on laadittu sitovina ja ne sisältyvät asemakaavaan. Tonttijako on suunniteltu siten, että suurehkoja tontteja tullaan edelleen jakamaan pienemmiksi toteutusyksiköiksi erillisillä tonttijaolla tulevaisuudessa kaavan tultua voimaan.

## 5.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2026.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-aineiston oheismateriaaliin kuuluu havainnekuvia, katusuunnitelmaluonnos, puistosuunnitelmaluonnos sekä hakijan tuottamaa viitesuunnitelma-aineistoa.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Toteutussopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on asemakaavan liitteenä.

## 7 LUETTELO ASEMAKAAVAN JA SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Seuraavat asiakirjat kuuluvat kaavan aineistoihin:

### 7.1 Asemakaava ja sen liitteet

- Asemakaavakartta (27.4.2026)
- Asemakaavan selostus (27.4.2026)
- Asemakaavan seurantalomake (27.4.2026)
- Rakentamistapaohje (27.4.2026)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tark. 27.4.2026)
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.3.2025, muistio

### 7.2 Selostuksen liitteet

Asemakaavan selvitysaineisto:

- Liikennemeluserveys (Promethor, 2026)
- Tärinä- ja runkomeluserveys (Promethor 2026)
- Liikenneselvitys (A-insinöörit 2026)
- Luontoselvitys (Ramboll 2025 täyd. 2026)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 2026)
- Maaperäselvitys (Ramboll 2026)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll 2026)
- Rakennetun ympäristön selvitys (Heiskanen & Luoto 2016, Sitowise 2021)
- Pienilmastoselvitys (Sitowise 2026)
- Liiketilakonsepti (Amerikka 2025)

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitelmat (oheismateriaali):

- Hakijan viitesuunnitelmat (OOPEAA, Ahonen & Kangasvieri 2026)
- Pihasuunnitelmat ja viherkerroin (Inaro 2026)
- Julkisten rakennusten luonnossuunnitelmat (Ahonen & Kangasvieri, Amerikka ja KOAN 2026)
- Katujen yleissuunnitelma (A-insinöörit 2026)
- Viheralueiden yleissuunnitelma (Näkymä 2026)

Aikaisemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiedanranta ja Lielähti, kaupunkikuvallinen visio (NOAN 2023)
- Hiedanranta, yleisten kaupunkitilojen suunnitteluohje (Sitowise, 2023)
- Arkeologinen inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2015)
- Arkeologinen koekaivaus Rustholli (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2019)
- Rakennetun ympäristön selvitys (Heiskanen & Luoto, 2016)
- Hiedanrannan eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki, 2016)
- 30.8.2024 päivitetty selvitys on lisätty kaavaehdotuksen aineistoihin
- Yleissuunnitelmaan 2020 liittyviä aineistoja (osin vanhentuneita)

Muut asiakirjat:

- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti (27.4.2026)