

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 7, 15.01.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 218, 15.08.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 303, 07.11.2023

§ 7

Asemakaava nro 8793, Hiedanranta, pohjoiskorttelit

TRE:5514/10.02.01/2019

Kaupunginhallitus, 15.01.2024, § 7

Valmistelija / lisätiedot:

Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 486 3496 ja
projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, puh. 040 801 2724, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaainjohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8793 (päivätty 16.5.2022, tarkistettu 19.6.2023
ja 30.10.2023) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko
Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn
aikana.

Mitja Tapio poistui ja varajäsen Sinikka Torkkola liittyi kokoukseen.

Perustelut

Asemakaava-alueelle (8,2 ha) on osoitettu uutta rakentamista yhteensä
66735 k-m², josta 60325 k-m² ohjataan asuinrakentamiselle viiteen
umpikorttelimaiseen pihapiiriin. Asuinkortteleiden lisäksi kaavoitetaan
kaksi uutta puistoa, yleisten pysäköintilaitosten korttelialue sekä
korttelialueet yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Asuinrakennusten
kerrosluvut vaihtelevat neljästä yhdeksään ja niiden pääasialliseksi
julkisivumateriaaliksi esitetään paikallamuurattua tiiltä tai puuta.

Uusia asukkaita kaava-alueelle on tulossa arviolta 1200.

Hiedanrannan Kehitysyhtiö Oy ja Tampereen kaupunki ovat aiemmin
laatineet yhteistyösopimuksen Hiedanrannan kehittämisen periaatteista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhteistyösopimuksen periaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.10.2020 § 135 ja luonnos yhteistyösopimuksesta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 23.11.2020 § 482. Osapuolet ovat allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen 31.12.2020.

Edellä mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen 19.10.2020 § 135 mukaan Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistamalla alueella poiketaan osin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisista maapolitiikan keinoista. Asunto- ja maapolitiikan linjauksista poiketen Hiedanrannan Kehitys Oy osallistuu sopimusalueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin rakentamalla alueen julkisen infrastruktuurin, lukuun ottamatta vesi- ja viemäriverkkoa sekä sähkö- ja lämpöverkkoa, ja luovuttamalla rakentamansa infran ja asemakaavamuutoksella muodostetut yleiset alueet kaupungille.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti osapuolet ovat asemakaavan nro 8793 muutosehdotuksen valmistuttua laatineet sitä koskevan toteutussopimuksen. Toteutussopimus on allekirjoitettu ehdollisena 10.11.2023 ja se on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 23.11.2023 § 145.

Toteutussopimuksella Hiedanrannan Kehitys Oy ja kaupunki ovat sopineet muun muassa julkisen yhdyskuntatekniikan rakentamisesta ja luovuttamisesta kaupungille sekä yleisten katu-, puisto-, tori-, suojaviheralueiden ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien ET-tonttien luovuttamisesta kaupungille. Hiedanrannan Kehitys Oy toteuttaa sopimuksessa määriteltyjen alueiden yhdyskuntatekniikan ja luovuttaa alueet kaupungille käyttöönottovalmiina. Alueiden yhdyskuntatekniikan toteuttaminen yhteensovitetaan aikataulullisesti alueen asuinrakentamisen kanssa. Maa-alueet ja rakennettu yhdyskuntatekniikka luovutetaan kaupungille vaiheittain erillisin kiinteistöluovutuksin siten, että kaikki edellä mainittu on luovutettu kaupungille viimeistään viiden vuoden kuluttua asemakaavan nro 8793 lainvoimaisuudesta.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo,
Pirkanmaan liitto, muistuttaja 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi,
Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 7.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite Yla 7.11.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 7.11.2023 Rakentamistapaohje
- 4 Liite yla 7.11.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 5 Liite yla 7.11.2023 Seurantalomake
- 6 Liite yla 7.11.2023 OAS tarkistettu

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Lepakkoselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Varjoanalyysi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 3 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Tärinäselvitys
 - 4 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiedanrannan kaupunkikuvallinen suunnitelma
 - 5 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viskoosipuiston yleissuunnitelma
 - 6 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viitesuunnitelma
 - 7 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Meluselvityksen täydennys
 - 8 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Korttelipihojen viitesuunnitelma
 - 9 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Keskuspuiston pohjoisosan yleissuunnitelma
 - 10 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Katusuunnitelma
 - 11 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Tuulisuus- ja pienilmastonselvitys
 - 12 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Rakennetun ympäristön selvitys osa D
 - 13 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Pysäköintilaitoksen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
 - 14 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 - 15 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Melu- ja runkomeluselvitys
 - 16 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Luonnosvaiheen palauteraportti
 - 17 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikenne- ja katuyleissuunnitelma
 - 18 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma
 - 19 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kuivaamonaukion yleissuunnitelma
 - 20 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hulevesiselvitys
 - 21 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiilijalanjäkilaskelma
 - 22 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys
 - 23 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve
 - 24 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus
 - 25 Oheismateriaali yla 7.11.2023 OAS palaute- ja vastineraportti
 - 26 Oheismateriaali yla 7.11.2023 OAS-vaiheen viranomaisneuvottelumuistio
 - 27 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Ehdotusvaiheen alkuperäiset lausunnot
 - 28 Oheismateriaali Kh 15.1.2024 Toteutussopimus
-

Yhdyskuntalautakunta, 15.08.2023, § 218

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8793 (päivätty 16.5.2022 , tarkistettu 19.6.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 16.5.2022 päivätyn ja 19.6.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8940.

Asian hyväksyminen kuuluu valtuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8793>

Diaarinumero: TRE: 5514/10.02.01/2019

Kaavan laatija

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

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 80000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueelle (8,2 ha) on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 67435 k-m². Rakennusalasta 61025 k-m² on osoitettu asuinrakentamiselle ja 6300 k-m² pysäköintilaitosten korttelialueelle. Kaava-alueella on yhteensä kolme asuinkorttelia, joiden yhteiskäyttöisille piha-alueille saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä 350 k-m. Pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma korttelialueensa ja rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m². Raitiotien sähkönsyöttöasemalle on osoitettu 80 k-m².

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. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää.

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 tai julkisivusommittelun osalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kortteleiden rakentamisessa tulee huomioida runkomelu ja tärinä. Raitiotien reunalle on osoitettu määräys parvekkeiden lasituksesta liikennemelun vuoksi. Sellupuiston, Sellupuistonraitin, Vesitorninkadun ja Viskoosipuiston suuntaan rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan. Tehdaskartanonkadulla, Kuivaamonaukiolla ja Kuivaamonkadulla puolestaan parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ilmeeltään keveitä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi kuitenkin käyttää julkisivuaiheena.

Kartalle merkityille paikoille toteutetaan katu- 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 sovittava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti. Aukion viereiseen kortteliin on osoitettu pienet liiketilat.

Palveluasuminen on sallittu korttelin 7931 eteläosassa.

Pihat

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 % viivyttävästä hulevesimäärästä sadepuutarhoihin.

Pysäköintihalli

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

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on sallittu metalli, tiili, puu ja betoni ja se tulee jäsenöidä 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Merkinnät pumppaamolle, muuntamolle ja sähkönsyöttöasemalle

Alueen jätevesien pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma käyttötarkoituksalueensa.

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

Aloituskvaihe

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 seitsemän viranomaiskommenttia sekä neljä mielipidettä. Elyn, terveydensuojelun ja Pirkanmaan liiton kommentteissa todettiin, etteivät jätä lausuntoa vielä tässä vaiheessa.

Maakuntamuseo piti kaavan perustumista oikeusvaikutuksettomalle yleissuunnitelmalle ongelmallisena. Lisäksi Hiedanrannan alueen pilkkominen useampaan erilliseen kaavahankkeeseen voi vaikeuttaa kulttuuriympäristöä koskevaa vaikutustenarviointia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 tärinä, valtatie ja junaradan melu, lepakot sekä 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. Viherverkoston 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 tehtaan kohdalla.

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 kaavan liitteestä OAS palauteraportti.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineisto - oli 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 energiajärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pienenemään.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 mukaan 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 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, massoittelemisen keventämistä 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:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Massoitteluun on lisätty luonnosvaiheen jälkeen kerros-luku- 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 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 sekä yleissuunnitelmaa tarkempi katusuunnitelma.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaislausunnot. Nähtävilläolokautana voi jättää ehdotusaineistosta mielipiteitä. Kaavaehdotusaineistoon on mahdollista tutustua kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023 klo 11-16.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen Raitiotie Oy

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 15.8.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 15.8.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 15.8.2023 Seurantalomake
- 4 Liite yla 15.8.2023 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 15.8.2023 Viranomaisneuvottelumuistio
- 6 Liite yla 15.8.2023 OAS tarkistettu

Oheismateriaali

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 1 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus
 - 2 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve
 - 3 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys
 - 4 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Hiilijalanjälkilaskelma
 - 5 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Hulevesiselvitys
 - 6 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Katusuunnitelma
 - 7 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Keskuspuiston pohjoisosan yleissuunnitelma
 - 8 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Korttelipihojen viitesuunnitelma
 - 9 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Kuivaamonaukion yleissuunnitelma
 - 10 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma
 - 11 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Liikenne- ja katuyleissuunnitelmat
 - 12 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Luonnosvaiheen palauteraportti
 - 13 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Melu- ja runkomeluselvitys
 - 14 Oheismateriaali yla 15.8.2023 OAS Palaute- ja vastineraportti
 - 15 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 - 16 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Pysäköintilaitoksen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
 - 17 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Rakennetun ympäristön selvitys osa C
 - 18 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Rakennetun ympäristön selvitys osa D
 - 19 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Tuulisuus- ja pienilmastonselvitys
 - 20 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Tärinäselvitys
 - 21 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Varjoanalyysi
 - 22 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Viitesuunnitelma
 - 23 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Viskoosipuiston yleissuunnitelma
 - 24 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Lepakkonselvitys
 - 25 Oheismateriaali yla 15.8.2023 Kaupunkikuvallinen visio
-

Yhdyskuntalautakunta, 07.11.2023, § 303

Valmistelijat / lisätiedot:
Montonen Hanna

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8793 (päivätty 16.5.2022 , tarkistettu 19.6.2023 ja 30.10.2023) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 16.5.2022 päivätyn ja 19.6.2023 sekä 30.10.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8940.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8793>

Diaarinumero: TRE: 5514/10.02.01/2019

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 17.8.-18.9.2023. Kaavaehdotusaineistoon oli mahdollista tutustua kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023, jossa kaavoituksen esittelypisteellä kävi arviolta 150 henkilöä.

Nähtävilläoloaikana 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 maksimiäänät (LAF max) ja siihen olisi hyvä täydentää kolmiulotteinen esitys meluolosuhteista eri kerroskorkeuksilla. Ely suosittelee myös kaavamääräystä, joka kieltää asuntojen avautumisen yksinomaan melun suuntaan.

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 sijaitseva IX-kerroksinen 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rikkaudesta tulee lisätä viittaus määräyksiin. Lausunnossa myös todetaan, että jätehuoneilla saavutettaisiin laadukkaampia piha-alueita ja ettei jätehuollon vaatimat huoltoreitit 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 runkomeluselvityksen täydennykset", jonka johtopäätösten perusteella on tarkistettu raiteen puoleista ääneneristävyysvaatimusta kortteleissa 7931 ja 7932. Runkomeluun ja tärinään liittyvä yleismääräys on kohdistettu niille tonteille, joissa raja-arvot ylittävää 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 pysäköinti huomioiden.

Alueen pienimmästä pihapiiristä 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 korkeintaan 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."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- "Asuinkerrostalon parvekkeet saavat ulottua sisäpihoilla rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä."

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

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.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Ylan päätöksestä: muistuttaja, kv:n päätöksestä: Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttaja 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 7.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 7.11.2023 Seurantalomake
- 3 Liite yla 7.11.2023 Rakentamistapaohje
- 4 Liite yla 7.11.2023 OAS tarkistettu
- 5 Liite yla 7.11.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 6 Liite Yla 7.11.2023 Asemakaavan selostus

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus
- 2 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve
- 3 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys
- 4 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiilijalanjätkilaskelma
- 5 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hulevesiselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kuivaamonaukion yleissuunnitelma
- 7 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma
- 8 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikenne- ja katuyleissuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 9 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Luonnosvaiheen palauteraportti
- 10 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Melu- ja runkomeluselvitys
- 11 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
- 12 Oheismateriaali yla 7.11.2023 OAS palaute- ja vastineraportti
- 13 Oheismateriaali yla 7.11.2023 OAS-vaiheen viranomaisneuvottelumuistio
- 14 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Pysäköintilaitoksen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- 15 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Rakennetun ympäristön selvitys osa D
- 16 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Tuulisuus- ja pienilmastonselvitys
- 17 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Katusuunnitelma
- 18 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Keskuspuiston pohjoisosan yleissuunnitelma
- 19 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Korttelipihojen viitesuunnitelma
- 20 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Meluselvityksen täydennys
- 21 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viitesuunnitelma
- 22 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viskoosipuiston yleissuunnitelma
- 23 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hiedanrannan kaupunkikuvallinen suunnitelma
- 24 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Tärinäselvitys
- 25 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Varjoanalyysi
- 26 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Lepakkonselvitys
- 27 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Ehdotusvaiheen alkuperäiset lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§7

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)