

Kaavan nimi LIELAHTI, Tehdaskartanonkadun asuin- ja palvelurakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8898**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2024 päivättyä ja 5.5.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8898. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan korttelia 2500 / tontti 3 osa ja 28 osa, kaupunginosan katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin NIEMENRANTA (264) virkistys- ja suojaviheraluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263)
Korttelit nro: 2507, 2508, 2509 ja 2510
katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin NIEMENRANTA (264)
virkistys- ja suojaviheraluetta ja kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuu

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan
korttelin 2507 tontti 1
korttelin 2508 tontti 1
korttelin 2509 tontit 1-6
korttelin 2510 tontit 1-7

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Jari Vaarma.

Diaarinumero:

TRE:7028/10.02.01/2021, pvm 8.10.2021

Vireille tulo:

23.5.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

LIELAHTI, Tehdaskartanonkadun varren asuin- ja palvelurakentaminen,
asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8898.

TIIVISTELMÄ

Uudistuva Lielähti

Uudistuvaa Lielähtea asemakaavoitetaan vaiheittain osa-alue kerrallaan kaupunginhallituksen 8.6.2020 hyväksymän Hiedanrannan yleissuunnitelman pohjalta.

Yleissuunnitelmassa tavoitteena on ollut sekoittuneita toimintoja, kuten asumista ja pientuotantopainotteista työpaikka-aluetta. Nyt tavoite on tarkentunut kerrostaloasumiseen. Alueelle tutkitaan myös päiväkodin sijoittumista, sekä muodostetaan tarvittavat kadut ja puistot.

Aloitus- ja luonnosvaiheessa tutkittiin myös paloaseman sijoittumista alueelle, mutta siitä on sittemmin luovuttu ehdotusvaiheessa.

Kerrostaloasumista noin 53 000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta asuinrakennusoikeutta muodostuu noin 53 000 k-m². Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti laitokseen. Päiväkodille osoitetaan rakennusoikeutta 2800 k-m² ja se on mitoitettu 160 lapselle.

Puistoa ja katuverkkoa

Asemakaavalla muodostuu hieman yli hehtaari uutta viheraluetta (Kotelohtehtaanpuistikko), joka liittyy pohjoiseen Sellupuiston kautta osaksi keskuspuistoverkoston. Puiston yleissuunnitelman luonnos on kaavan oheismateriaalina. Kaavatyön aikana on laadittu myös liikenneselvitys ja katusuunnitelmaluonnoksia jotka ovat myös kaavan oheismateriaalina.

Suojeltavat muinaisjäännökset ja rakennukset

Suunnittelualueella ei sijaitse arkeologisia kulttuuriperintökohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Tavoitteena mahdollistaa asumista ja palveluita

Asemakaava kuuluu asemakaavoitusohjelmaan vuodelle 2025. Maapohjan omistaa suurimmaksi osaksi Hiedanrannan Kehitys Oy, joka rahoittaa tontinluovutuksesta saamallaan tuloilla alueen kehittämistä yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.5- 13.6.2024 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi (5) viranomaiskommenttia ja ei yhtään mielipidettä. Aloitusvaiheen palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvityksineistoa - olivat nähtävillä 12.12.2024-16.1.2025.

Nähtävilläolonaikana saatiin seitsemän (7) viranomaiskommenttia, yksi mielipide ja kaupunkikuvatoimikunnan kommentit.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ekologinen yhteys, jonka pitäisi toimia myös liito-oravan kulkuyhteytenä, on puutteellinen. Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää. Selvityksiin tulee sisällyttää liito-oraviin perehtyneen asiantuntijan arvio siitä, riittävätkö kaavaan merkityt viheralueet kulkuyhteydeksi. ELY kommentoi myös alueella olevia vieraslajeja ja erikoiskuljetusreittiä.

Pirkanmaan liitto kommentoi suunnitelmista poistuneen paloaseman liikenteellisiä vaikutuksia ja kehotti kiinnittämään erityistä huomioita väliaikaisten liikennejärjestelyiden toteutukseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES): Tukesilla ei lausuttavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavakuvausta ja aineistoa on pyydetysti täydennetty. Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu toteaa, että maaperäselvityksen ulkopuolelle jätetyistä viheralueista tulee laatia historiaselvitys, sekä kommentoi meluselvitystä ja ekologisia yhteyksiä.

Terveystieteiden tutkimuskeskus kommentoi meluntorjuntaa ja pihasuunnitelmia.

Hulevesiyksikkö kommentoi, että hulevesien hallintasuunnitelma päivitetään tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli valmisteluaineistoa kokouksessaan ja antoi 17.12.2024 lausuntonsa.

Yksityishenkilö kommentoi viihtyisyyttä ja lähialueen liikennejärjestelyjä.

Valmisteluvaiheen palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 29.5.2025.

Lausunnot:

Muistutukset:

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.
Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje joka on kaavakartan liitteenä.

Rakentamisluvat käsitellään Tampereen kaupungin laaturyhmässä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uuden kaupunginosan koulu, päiväkoti ja liikuntatilat keskuspuiston vieressä	3
Kerrostaloasumista noin 45 000 kerrosalaneliömetriä	3
Keskuspuisto ja katuverkko	3
Suojeltavat muinaisjäännökset ja rakennukset.....	3
Tavoitteena mahdollistaa asumista ja uuden kaupunginosan kehittäminen	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	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1 Kaavan rakenne.....	16
2.1.1 Mitoitus	16
2.1.2 Palvelut	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	16
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	16
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	18
2.3.1 Korttelialueet	18
2.3.2 Muut alueet	19
2.4 Nimistö	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	20

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	20
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
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	25
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	25
3.5.2	Kulttuuriperintö	25
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	26
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	27
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	28
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	28
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	29
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon 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	31
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 Lielahden kaupunginosan pohjoispäässä noin viiden kilometrin päässä keskustasta, Tehdaskartanonkadun ja Lielahdenkadun risteyksessä. Alue on entistä teollisuusaluetta jota on käytetty viime vuosina maa-ainesten läjitykseen. Lielahdenkadun varressa ja alueen itäosassa on nuorehkoa puustoa.

Suunnittelualueen vieressä, kaakkoispuolella on kaksi toiminnassa olevaa teollisuuslaitosta. Suunnittelualueeseen kuuluu tonttien 2500-28 ja 2500-3 osia sekä katualuetta, suojaviheraluetta ja lähivirkistysaluetta. Laajuus on yhteensä n. 7,7 hehtaaria.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja pohjavesi

Suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen eri aikakausina muokkaamaa eikä ole miltään osin luonnontilainen. Aluetta ovat muokanneet ensin maatalous, sitten sellunkeiton ja teollisuuden ympärille keskittynyt toiminta ja viimeisimpänä maa-ainesten välivarastointi.

Maasto laskee Lielahdenkadulta pohjoiseen ja itään. Matalin kohta on Kotelotehtaanpuistikoon jäävä painanne, vanha ojanpohja. Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin kymmenen metriä.

Maaperä on tulkittu pääosin saveksi tai siltiksi ja tarvitsee esirakentamista ja paaluttamista. Alueelta ei ole todettu pilaantuneita maa-aineksia, joiden pitoisuudet edellyttäisivät puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Pohjaveden taso on havaittu tasolla noin +103,34 (v. 2011) eli noin 2,6 m syvyydessä maanpinnasta suunnittelualueen kaakkoislaidalla.

Maisema

Rakennusmaaksi osoitettava alue on entistä peltoa, joka on palvellut viime vuodet maa-aineisten läjitysalueena. Itä- ja pohjoispuolella on avoimena hoidettava Sellupuiston niitty joka avaa näkymiä. Muilta suunnilta suunnittelualuetta ympäröivät katualueet ja rakennetut korttelialueet.

Puusto

Lielahdenkadun varressa kasvaa n. 20 metrin levyisenä kaistaleena nuorehkoa sekametsää. Kaakkois-itäosassa on alueen ainoa metsikkö. Metsikkö on kooltaan noin 1,1 ha, ja muodostuu pääosin koivusta, haavasta ja raidasta.

Puusto on muodostunut entiselle peltoalueelle ja on iältään melko nuorta, noin 10–40-vuotiaista. Joitakin yksittäisiä järeitä kuusia kasvaa siellä täällä. Alueella on tehty puustokartoitus kesällä 2023.

Kasvillisuus

Selvitysalueella ei esiinny arvokkaita luontotyyppikohteita eikä uhanalaista tai luontodirektiivin mukaista putkilokasvilajistoa. Alueen länsireunalla kasvaa pienellä alalla silmälläpidettävää (NT) kelta-apilaa tien varren joutomaakasvuston seassa.

Haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia (kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji (Kansallinen vieraslajiluettelo) (VN 704/2019, VN 912/2023) esiintyy alueella usealla paikalla ja monin paikoin erittäin runsaana.

Lepakot

Alueella ei havaittu lepakoita, eikä alue ole elinympäristöiltään lepakoille erityisen hyvin soveltuvaa. Alueella voi satunnaisesti esiintyä pohjanlepakkoa, jota on havaittu lähialueella. Alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia, muita rakenteita tai kolopuustoa.

Liito-oravat ja viitasammakot

Selvitysalueella ei havaittu liito-oravan papanoita eikä lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei ole maastotarkastelun perusteella lajille erityisen hyvin soveltuvaa elinympäristöä, vaikka alue onkin rajattu osana lajille soveltuvaa aluetta kantakaupungin liito-oravaselvityksessä.

Alueella ei ole havaintoja viitasammakoista eikä niille soveltuvaa elinympäristöä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee entisellä teollisuusalueella, rajautuen Lielahden kaupalliseen keskittymään, länsipuolella toiminnassa oleviin teollisuuskiinteistöihin.

Arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lähivaikutusalueella, luoteispuolella, sijaitsevat vuonna 1924 valmistuneet Lielahden koulun vanhat rakennukset. Hyvin alkuperäiset tyylipiirteensä säilyttäneiden koulurakennuksilla on kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Pohjoisessa on 1990- ja 2000-luvun alun asuinrakentamista Lielahdenkadun ja Sellupuiston toisella puolella. Etelä/kaakon puolella on toiminnassa olevia teollisuuden tuotantorakennuksia 1970-1980 -luvulta.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallista merkitystä. Tehdaskartanonkatu on päälähestymissuunta Hiedanrannan alueelle pohjoisesta päin, ja sen päätteenä näkyy tehtaan vanha vesitorni. Alueella ei ole havaintoja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Purettavat rakennukset

Suunnittelualueen ainoa rakennus on tyyliltään postmoderni entisen Lielahden sellutehtaan portinvartijankoppi 1980-luvulta. Rakennus ei ole kuulunut Hiedanrannan rakennusinventointiin 2016. Entisen sellutehtaan prosessirakennuksista selvästi erillään sijaitsevan rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vaikuttaa olevan vähäinen.



Portinvartijan rakennus liki alkuperäisessä asussaan. Tehdaskartanonkadun päässä näkyy vesitorni. Kuva Google Maps 2011.

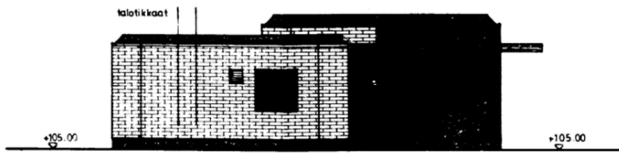


Portinvartijan rakennus lännestä päin kesällä 2023. Väliaikaisen Hiedanrannan alueelle on ilmestynyt luvallista graffititaidetta. Kuva Hiedanrannan Kehitys Oy

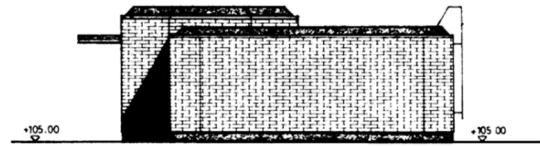


Portinvartijan rakennus idästä päin kesällä 2023. Kuva Hiedanrannan Kehitys Oy.

- 1 HUOPAKATE (musta)
- 2 TILI (ruskea)
- 3 ANODISOITU ALUMIN (keskiruskea)
- 4 ANODISOITU ALUMIN (ruskea)
- 5 LAMMELAJATTU PUU (ruskea)
- 6 BETONISOKKELI (tumman ruskea)



KAAKKOON



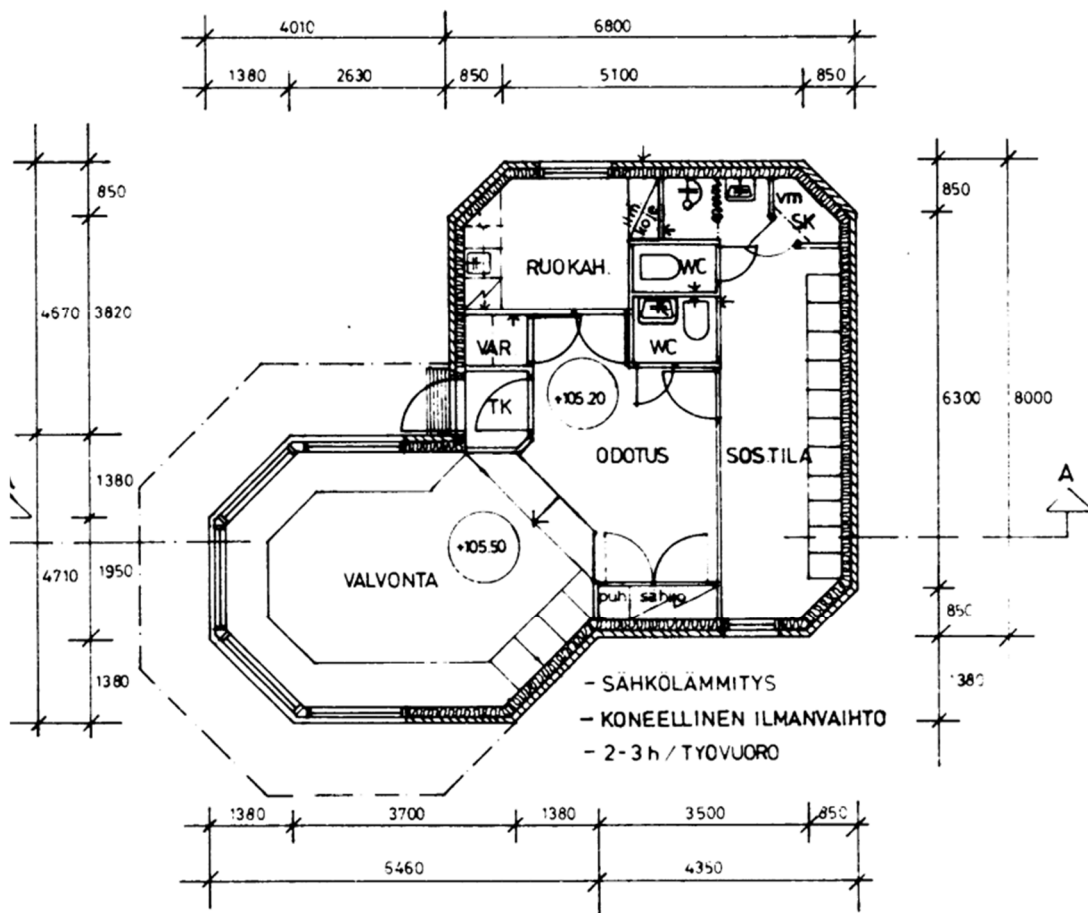
LOUNAASEEN



LUOTEESEEN



KOILLISEEN



Lähde: Rakennusvalvonnan arkisto, pääpiirustukset. Rakennusinsinööritoimisto Kontio ja Anttila, 1984.

Liikenne

Lielahdenkatu on vilkkaasti liikennöity alueellinen pääkokoojakatu ja joukkoliikenteen (bussit) laatukäytävä. Pohjoinen pääreitti ja ajoyhteys Hiedanrantaan johtaa suunnittelualueen läpi Lielahdenkadulta Tehdaskartanonkatua pitkin. Teollisuus synnyttää jonkin verran raskasta liikennettä Tehdaskartanonkadulle. Lielahdenkadulle kulkee erikoiskuljetusreitti, joka ei enää tulevaisuudessa ole tarpeen. Alue on hyvin tavoitettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Pohjoisin osa alueesta sijaitsee alle 500 m päässä Tehtaan raitiotiepysäkestä.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on teollisuuden jäljiltä jonkin verran käytössä olevaa vanhaa infraa (esim. sähkö, vesi, viemäri, kaukolämpö) joka tullaan pitkälti suunnittelemaan ja rakentamaan uudelleen vaihteittain.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melun lähteitä suunnittelualueella ovat ajoneuvoliikenne ja läheiset teollisuuslaitokset. Lielahdenkadun puolella liikennemelu on voimakasta, 60..70 dB (päiväajan keskiarvo). Meluselvityksen mukaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla melun raja-arvot kuitenkin alittuvat.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten raja-arvot ovat koholla Lielahdenkadun liikenteen vuoksi. Tämä tulee huomioida rakennusten ilmanottoa suunnitellessa.

Alueella ei ole toimenpiteitä aiheuttavia pitoisuuksia on teollisen toiminnan takia pilaantuneita maa-aineksia.

Alueella on haitallisen vieraslajin, komealupiinin, esiintymiä.

Suunnittelualueen eteläosa (Tehdaskartanonkadun eteläpuoli) on kemikaalilaitosten konsultointivyoheyttä. Päiväkotitoi sijoittuu vyöhykkeen ulkopuolelle. TUKESin lausunto tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asutusta eikä palveluita. Suunnittelualue rajautuu Lielahden maakunnallisesti merkittävään kaupalliseen keskittymään ja palveluihin. Itäpuolella on teollisuustuotantoa ja työpaikkoja. Tehdaskartanonkatu johtaa kehittyvälle Hiedanrannan alueelle, jossa on tällä hetkellä erilaisia, vaihtuvia väliaikaisia toimintoja ja tapahtumia. Ensimmäisten asuinrakennusten hankkeet ovat vireillä

Hiedanrannan pohjoiskortteleissa. Lielahdenkatu on joukkoliikenteen laatukäytävä. Raitiotieliikenne Hiedanrantaan alkoi 2025 tammikuussa.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita

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

Tampereen kaupunki omistaa Pahvitehtaankadun ja Lielahdenkadun katualueen ja DS Smithiltä vapautuneen vuokra-alueen.

Hiedanrannan yleissuunnitelma selvityksineen

Valmis yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.6.2020 jatkosuunnittelun lähtökohdaksi.

Uudistuva Lielähti sisältyi yleissuunnitelmaan, mutta sen alueella suunnittelu oli karkeammalla tasolla. Tavoitteina oli vielä tuolloin mm. pienteollisuuden työpaikkoja. Rakentamisen ja palveluiden mitoitus oli epärealistinen. Asemakaava mukailee yleissuunnitelman korttelijakoa ja liikenteen ratkaisuja.

Raitiotien katusuunnitelmat

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi raitiotien katuyleissuunnitelmat 12.5.2020. Hanke on edennyt rakennussuunnitelmien kautta rakentamiseen ja liikennöinti on aloitettu vuoden 2025 alusta.

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 massoitteita, materiaaleja ja värejä.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue käsittää korttelialueet Tehdaskartanonkadun ja Lielahdenkadun risteyksessä, sekä niitä palvelevia yleisiä alueita.

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueet asuinkerrostaloille ja päiväkodille. Katualueiden rajoja tarkistetaan ja muodostetaan uusi katualue Rasiakujalle. Lielahdenkadulle, Tehdaskartanonkadulle ja Pahvitehtaankadulle osoitetaan puurivit. Kotelotehtaanpuistikko osoitetaan luonnonmukaisena hoidettavaksi lähivirkistysalueeksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten noin 53 000 kem² ja päiväkodille 2600 kem².

Korttelialueita muodostuu n. 3,1 ha. Puistoa ja suojaviheraluetta muodostuu noin 1,3 ha. Katualluetta muodostuu noin 3,3 ha.

Seurantalomake on asemakaavan liitteenä.

2.1.2 Palvelut

Pohjoisempaan kortteliin osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (YL), joka mahdollistaa 160 lapselle mitoitettun päiväkodin rakentamisen. Eteläisempään kortteliin osoitetaan tontti pysäköintilaitokselle (LPA).

Asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan liiketilaa n. 200 kem² joka jakautuu pienempiin liikehuoneistoihin. Liikehuoneistot painottuvat Tehdaskartanonkadun risteykseen.

Alue kytkeytyy suoraan keskuspuistoverkostoon Kotelotehtaanpuistikon (VL-7) ja Sellupuiston kautta. Lounaan suuntaan Pahvitehtaankadun ja Tehdaskartanonkadun välille osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn reitti (Riihitarhanpolku).

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Uudistuva Lielähti kuuluu omana osa-alueenaan Hiedanrannan yleissuunnitelmaan. Asemakaava viedään kaupunkikuvatoimikuntaan ja rakennushankkeet laaturyhmän käsittelyyn.

Kaupunkikuvan kannalta sijainti on merkittävä. Alue toimii Hiedanrannan pohjoisena porttina, vaikka sijaitseekin Lielahden puolella. Julkisivuista on annettu laatua koskevia määräyksiä ja asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Osa laatutavoitteista toteutuu yleisten alueiden suunnittelun kautta. Tehdaskartanonkatu ja Pahvitehtaankatu joudutaan rakentamaan käytännössä uudestaan. Lielahdenkatu uudistuu tulevaisuudessa laaditun yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Kotelotehtaanpuistikon yleissuunnitelmaa on laadittu samanaikaisesti asemakaavan rinnalla.

Kaavamuutostyö on ohjelmoitu asemakaavoitusohjelmassa vuodelle 2025.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan rakenne noudattaa pääpiirteissään yleissuunnitelman ratkaisuja. Toimintoja on tarkasteltu osittain uudelleen mm. päiväkodin ja pysäköintilaitoksen suhteen.

Palveluiden, liikenteen ja virkistysalueiden järjestäminen

Päiväkodille on osoitettu riittävän kokoinen ja toteuttamiskelpoinen tontti. Katualueet, kävelyn ja pyöräilyn reitit on tarkasteltu osana alueen laajempaa liikennejärjestelmää ja sovitettu yhteen viheralueiden suunnittelun kanssa.

Ehdotusvaiheessa on tutkittu pysäköinnin järjestämistä vaiheittain rakennettaessa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen etupainotteisena investointina on todettu taloudellisesti kannattamattomaksi, joten asemakaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen pintapysäköintinä rakentamattomille tonteille.

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Ekologiset- ja virkistysyhteydet on turvattu asianmukaisin merkinnöin, joita on kehitetty edelleen ehdotusvaiheessa valmisteluvaiheen kommenttien perusteella. Puistosuunnitelman yhteydessä laaditaan hoitosuunnitelma.

Rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai arkeologian osalta suunnittelualueella ei ole tunnistettuja arvoja.

Kaavoitusohjelman tavoitteet

Yhdyskuntarakenteen kasvua suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle. Asumisen määrällinen tavoite tullaan saavuttamaan ja jopa ylittämään.

Laadullisesti tavoitellaan korkeatasoisia, urbaaneja korttelikokonaisuuksia ja aluekeskuksen jalankulkuvyöhykettä, joka mahdollistaa kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä ja muuta kestäväää liikkumista.

Kaavatyö on valmisteluvaiheessa kaavoitusohjelman aikataulussa (ehdotus kevät 2025).

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet, asuinkerrostalotontit

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueet on jaettu sitovalla tonttijaolla osakokonaisuuksiin, joita tullaan mahdollisesti jakamaan edelleen erillisillä tonttijoilla pienemmiksi tonteiksi. Kerrosluku vaihtelee välillä IV-VIII. Rakennusoikeutta on osoitettu 53 700 kem².

Rakennusala on väljyyttä, ja se on jaettu ohjeellisiksi lohkoiksi kerrosluvun mukaan. Rakennukset tulee rakentaa kiinni korttelin ulkokehän rakennusalan rajan.

Yleismääräyksessä määrätään arkkitehtuurista, melusta, ilmanlaadusta, viherkertoimen tavoitetasosta, pysäköinnistä ja hulevesien käsittelystä.

Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen osalle rakentamattomista AK-tonteista.

AH8-korttelialueet, asumista palvelevat pihatontit

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kerrosalamerkinnot suuruinen yhteistila. Rakennusoikeutta osoitetaan 100 kem² per korttelialue piharakennuksia varten.

Tontin kautta voidaan osoittaa ajoyhteys viereisille kiinteistöille ja se on tarkoitettu käytettäväksi kiinteistöjen yhteisjärjestelyiden hoitamiseen.

YL-korttelialue, päiväkodin tontti

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Päiväkotia varten on varattu tontti ja rakennusoikeutta 2 600 kem². Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusala on väljä, mutta käytännössä rakennus tulee rakentaa liki kiinni Tehdaskartanonkadun katualueeseen. Yleismääräyksessä määrätään

arkkitehtuurista, melusta, viherkertoimen tavoitetasosta ja hulevesien käsittelystä.

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

LPA-korttelialue, pysäköintilaitoksen tontti

Autopaikkojen korttelialue. Alueen pysäköinti ratkaistaan keskitetysti. Tontilla osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus enintään IV - kerroksiselle pysäköintilaitokselle. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.

Vaiheittain rakennettaessa tonttia voidaan käyttää ensi vaiheessa pintapysäköintiin.

ET-2 korttelialueet, tontit muuntamoille

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Tehdaskartanonkatu on aiemmin teollisuustontilla sijainnut tehtaita palvellut ajoväylä. Tulevaisuudessa se on luonteeltaan paikallinen kokoojakatu ja päälähestymissuunta Hiedanrantaan pohjoisesta.

Pahvitehtaankatu on olemassa oleva tonttikatu, jonka rajoja tarkistetaan.

Lielahdenkadun katualueen rajoja tarkistetaan katuyleissuunnitelman mukaisesti.

Rasiakuja on uusi lyhyt päättyvä tonttikatu.

Ehdotusvaiheessa katualueille on lisätty ehdotusvaiheessa puurivien ja istutettavan alueen merkintöjä ekologisten yhteyksien turvaamiseksi.

Viheralueet

Kotelotehtaanpuistikko on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-7). Lisäksi yleismääräyksessä annetaan määräys yleiskaavan ekologisen yhteyden kehittämisestä.

Olemassa olevan **Selluniityn** suojaviheralueen (EV) rajoja tarkistetaan.

Osa Tehdaskartanonkadun katualueesta on osoitettu ehdotusvaiheessa **Portintauksen** suojaviheralueeksi ekologisten yhteyksien turvaamiseksi.

2.4 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on käsitellyt asemakaavan valmisteluaineistoa kokouksissaan 5.3.2024 sekä 12.2.2025, ja esittää:

*Uusi virkistysalue nimettiin nimellä **Kotelotehtaanpuistikko**. Nimi viittaa vieressä sijaitsevaan tehtaaseen, joka oli aikanaan Takon kotelotehdas. Puistikko -pääte viittaa alueen pienehköön kokoon.*

*Uusi päättyvä katu nimettiin nimellä **Rasiakuja**. Tämänkin nimi viittaa viereiseen entiseen kotelotehtaaseen, jossa on valmistettu monenlaisia rasioita.*

*Jalankulun ja pyöräilyn yhteys nimettiin nimellä **Riihitarhanpolku**. Nimi viittaa entiseen Lielahden kartanon riiheen, jonka ympärillä on ollut Riihitarhaksi kutsuttu aidattu alue.*

Uuden, ehdotusvaiheessa lisätyn suojaviheralueen nimeksi tuli **Portintaus** koska se sijaitsee välittömästi tehdasalueen entisen portin läheisyydessä.

Nimistö on viety asemakaavakartalle esityksen mukaisena.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, muuttuvaa aluekeskusta täydentävän asuinalueen rakentamista entiselle teollisuusalueelle. Yhteys keskuspuistoverkostoon 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

Kasvavalle ja kehittyvälle alueelle tarvitaan välttämättä päiväkoteja. Tehdaskartanon uusi päiväkoti on mitoitettu 160 lapselle. Toteutus on arvioitu vuoden 2030 paikkeille.

Asuinkerrostalot muodostavat suurkortteleita, jolloin korkeahkosta tehokkuudesta huolimatta saadaan luotua laadukkaat sisäpihat. Asemakaava velvoittaa rakentamaan asukkaiden yhteistiloja.

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

Pilaantuneiden maiden puhdistamiseen ei tarvita toimenpiteitä. Maapohjan heikon rakennettavuuden vuoksi joudutaan tekemään massanvaihtoa ja esikuormitusta. Osa asuinrakennuksista joudutaan paaluttamaan.

Yleisten alueiden rakentamisessa pyritään minimoimaan maansiirtotyöt ja esim. Kotelotehtaanpuistikossa säilyttämään nykyiset maanpinnan muodot. Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää jonkin verran maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla.

Nykyisellään lähes olematon hulevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan alueellisesti uudelleen.

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

Päästölaskenta

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 eikä sen käytöstä ole vielä paljoa kokemuksia Tampereella. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot.

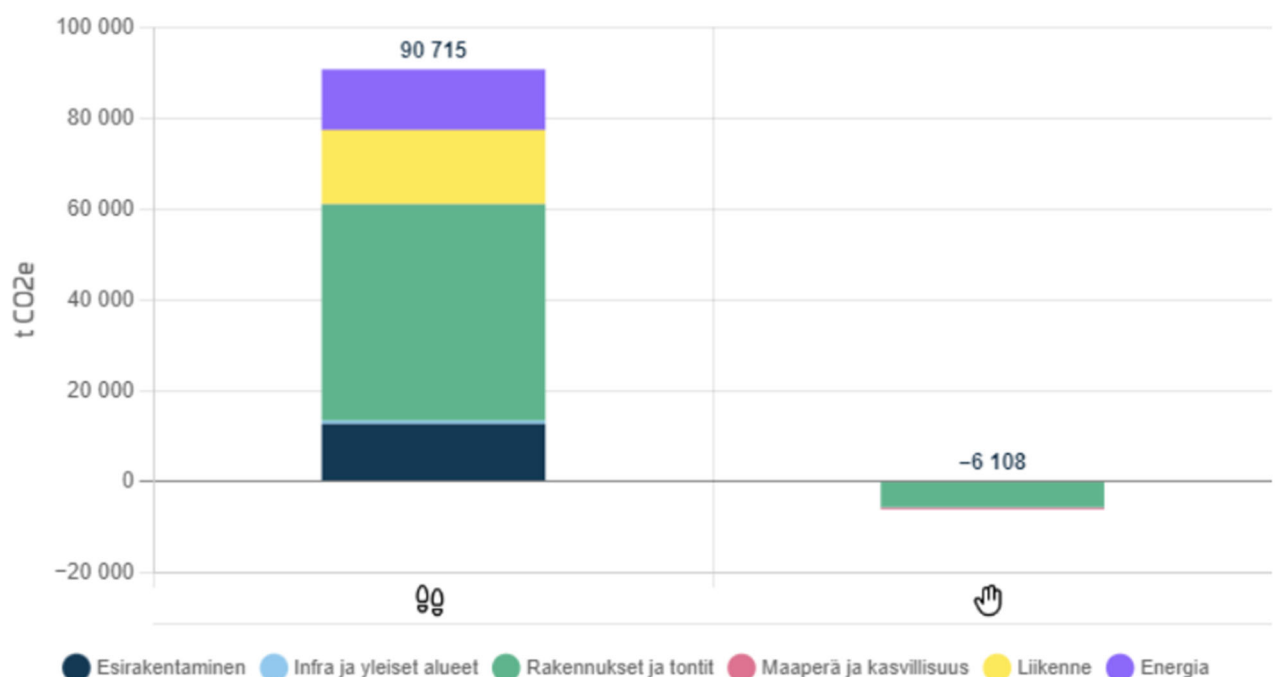


Kaavan käyttötarkoituksalueet on viety työkaluun paikkatietoaineistona (kartta). Mustalla rajauksella ehdotusvaiheessa mukaan otettu Lielahdenkadun katualue.

Uuden kaavan mukaisen ratkaisun päästöjä verrattiin siihen, jos maankäyttö ei muutu nykyisestä. Mukaan laskelmaan sisällytettiin asuinkerrostalojen ja päiväkodin uudisrakennukset sekä katujen ja puistojen rakentaminen. Asuinkerrostalojen yhteispihat (AH-8) on tulkittu rakennettaviksi viheralueiksi.

Esirakentamisen osalta päästöt perustuvat osin puutteellisiin lähtötietoihin. Tältä osin päästöt tulevat olemaan todennäköisesti pienempiä kuin laskelma nyt näyttää.

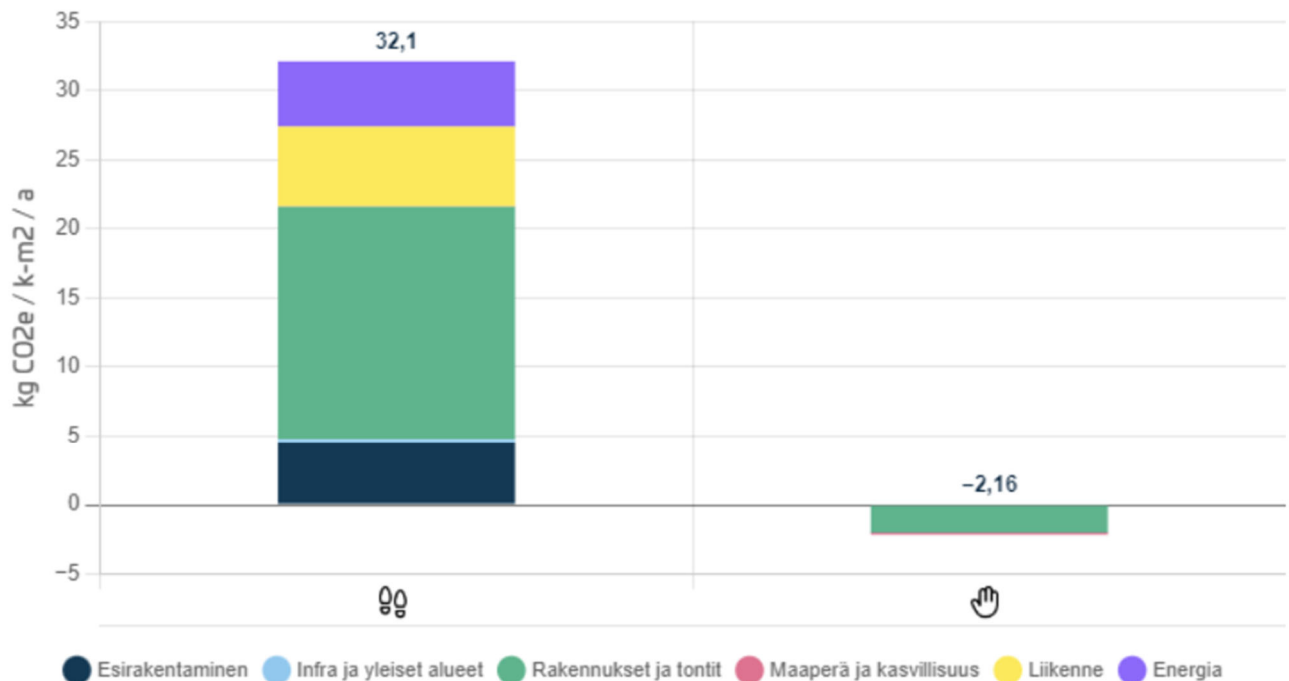
Tulosten yhteenveto



Pylväsdiagrammissa on esitetty kokonaishiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttitonneina viidenkymmen vuoden elinkaarella. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 43 000 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 17 000 tCO₂e ja energiankulutuksen kautta aiheutuviksi päästöiksi noin 13 000 tCO₂e. Liikenteen päästöistä Planectissa on arvioitu muodostuvan 88 % henkilöautoilun kautta. Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 6 100 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti lähinnä uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Tulosten yhteenveto



Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliömetri. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 91 000 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi per kem² arvioitiin 4,0 kg CO₂e.

Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan.

Talonrakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa erityisesti vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää edistämällä suunnitteluratkaisuissa ja toteutuksessa jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaan otettiin mukaan Lielahdenkadun olevaa katualuetta merkintöjen täydentämiseksi ja alue oletetaan muuttumattomaksi. Kadulla tehdään tulevaisuudessa kunnostusta ja uudistuksia, mutta ajankohta ja täsmälliset toimenpiteet eivät ole vielä tiedossa.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on valmiiksi ihmisen muokkaamaa entistä maanviljelys- ja teollisuusaluetta eikä ole miltään osin luonnontilainen. Kotelotehtaanpuistikon metsäinen alue ja notkelma pysytetään mahdollisimman ennallaan.

Lielahdenkadun varressa oleva nykyinen, nuorehko puusto menetetään suurimmaksi osaksi tehtävän pinnantasauksen vuoksi. Tämä saattaisi heikentää nykytilanteessa yleiskaavan ohjeellista ekologista yhteyttä ja mahdollista liito-oravan kulkureittiä.

Uudistettavilla katualueilla ja rakennusten tonteilla pyritään kuitenkin kompensoimaan heikennystä ja parantamaan nykytilannetta kokonaisuutena. Kaupunkivihreää ja luonnon monimuotoisuutta lisätään nykytilanteeseen (varastokenttää ja joutomaata) verrattuna.

Ehdotusvaiheessa kaavakartalle on lisätty Tehdaskartanonkadulle uusi suojaviheralue (**EV, Portintaus**) varmistamaan yhteyttä lounaan suuntaan alueelle, joka ei ole nyt asemakaavassa mukana. Tehdaskartanonkadulle, Lielahdenkadulle ja Pahvitehtaankadulle on lisätty puurivien ja istutettavan alueen osan merkintöjä yhteyksien jatkuvuuden varmistamiseksi. Lielahdenkadun yleissuunnitelmassa on kiinnitetty huomiota korvaavaan katuvihreään. Asemakaava ohjaa katusuunnitelmien laatimista.

Ehdotusvaiheessa selvitysaineistoon on liitetty asiantuntija-arvio liito-oravan kulkuyhteyksistä suunnitteilla olevaa asemakaavaa laajemmalla alueella (Ramboll, 2025). Johtopäätös on, että *Tehdaskartanonkadun puustorivi nykyisellään ja katusuunnitelman mukaisena toteutuksena on lähinnä yhteyksiä tukeva, mutta ei mitenkään alueellisesti merkittävä. Täten voidaan arvioida, että asemakaava 8898 ja Lielahdenkadun ja Tehdaskartanonkadun katusuunnitelmat puuriveineen eivät heikennä liito-oravan potentiaalisia yhteyksiä edes väliaikaisesti ja yhteys tulisi pikemminkin toteuttaa eri kohtaan kuin mitä kantakaupungin liito-oravaselvityksessä (2016) on esitetty.*

Alueella esiintyy haitallista vieraslajia, komealupiinia, jonka leviäminen tulee estää maansiirtotöitä tehdessä.

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. Uudistuva Lielähti on osa tätä kokonaisuutta. Nykyistä kaupan keskittymän pohjoista osaa kehitetään vaihteittain asumisen suuntaan.

Alueen liikennejärjestelmää kehitetään vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuen ja heijastuu myös valtion tieverkkoon vt12 ja kt65 suunnitteilla olevien muutosten kautta.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

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

Asemakaavassa on osoitettu tontit muuntamoille Tehdaskartanonkadun molemmin puolin. Eteläisempi on varaus kaksoismuuntamolle. Pysäköintilaitoksen sähkösyöttö voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti myös kiinteistömuuntamona.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Entinen teollisuusalue muuttuu radikaalisti alueen rakentuessa osaksi tiivistä, urbaania aluekeskusta. Paikalla on merkittävä kaupunkikuvallinen merkitys Hiedanrannan porttina. Julkisilla rakennuksilla (päiväkoti ja pysäköintilaitos) on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli. Toisaalta puistot avaavat aluetta ja maisemaa liittyen laajempaan keskuspuistoverkostoon.

Suurin kaupunkikuvallinen vaikutus kohdistuu Lielahdenkadun varren katunäkymiin. Jokseenkin avoin maisema korvautuu 6-8 -kerroksisten kerrostalojen muurilla kadun kaakkoispuolella. Tehdaskartanonkadun luonne pohjoisena päälähestymissuuntana Hiedanrantaan korostuu.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Rakennusperinnön, kulttuuriympäristön tai arkeologian osalta suunnittelualueella ei ole tunnistettuja arvoja.

Vaikutuksia Lielahdenkadun näkymiin Lielahden vanhan koulun kohdalla on arvioitu laatimalla visualisointeja. Vanhat rakennukset jäävät kauaksi kadun

reunasta ja ovat etenkin kesäisin puuston peittämiä. Lielahdenkadun varsi on lisäksi aidattu meluaidalla. Vaikutuksia on pidettävä neutraaleina.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Luovutettavat tonteista muodostuu tuloja Hiedanrannan Kehitys Oyille, jonka tehtävänä on uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja yleisten alueiden toteuttaminen. Uuden alueen rakentuminen työllistää rakennusalan yrityksiä. Aluekeskuksen väestöpohjan kasvattaminen luo edellytyksiä palveluiden järjestämiselle alueelle.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 23.5- 13.6.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on kiinteistöjen kehittäminen käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäämisen kautta. Hiedanrannan yleissuunnitelma (KH hyv. 8.6.2020) ulottuu uudistuvan Lielahden puolelle, jota suunnittelualue on.

Yleissuunnitelmassa tavoitteena oli sekoittuneita toimintoja, kuten asumista ja pientuotantopainotteista työpaikka-aluetta. Nyt tavoite on tarkentunut vähintään 42 000 kerrosalaneliömetriin kerrostaloasumista. Alueelle tutkitaan myös päiväkodin ja paloaseman sijoittumista, sekä muodostetaan tarvittavat kadut ja puistot. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti laitokseen.

Yhdyskuntarakenteen kasvua suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle. Kaupunkiympäristö ja liikennejärjestelyt korostavat kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä ja muuta kestävää liikkumista, sekä paikallisten ja alueellisten viheryhteyksien turvaamista.

Tehdaskartanonkatu on päälähestymissuunta pohjoisesta Lielahden ja Niemenrannan suunnasta Hiedanrantaan saavuttaessa. Paikalla on kaupunkikuvallista merkitystä.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta suunnittelualueella ei ole tunnistettuja arvoja.

Kaavatyö on asemakaavoitusohjelmassa vuoden 2025 kohde.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Yleissuunnitelmaan nähden on luovuttu pienteollisuudesta, lisätty päiväkotia ja pysäköintilaitos. Näistä johtuen korttelialueita on suurennettu ja monimuotoisen asumisen tavoitteista luovuttu, jotta päästäisiin asumisen määrällisiin tavoitteisiin.

Ehdotusvaiheessa paloaseman sijoittumisesta alueelle luovuttiin ja kiinnitettiin myös erityistä huomiota virkistys- ja ekologisten yhteyksien jatkuvuuteen valmisteluvaiheesta saadun palautteen perusteella.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelualueen toimintojen perusratkaisu on ollut aloitusvaiheesta lähtien selkeä. Paloaseman sijoittumisesta alueelle on laadittu vaihtoehtoinen tarkastelu. Ehdotusvaiheessa paloasemasta luovuttiin.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.5- 13.6.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus, rakentamistapaohje ja selvitysaineistoa kuulutettiin nähtäville 12.12.2024- 16.1.2025 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia, yksi mielipide ja kaupunkikuvatoimikunnan lausunto.

Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Valmisteluaineistoa ja alueen muita suunnitelmia esiteltiin yleisölle myös Hiedanrannan puutarhajuhlilla 17.8.2024.

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

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 29.5.2025.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu korttelirakenteeltaan Hiedanrannan yleissuunnitelmaan. Tarkentuneiden tavoitteiden myötä asumisen määrää on kasvatettu aloitusvaiheesta luonnokseen.

Ehdotusvaiheessa paloaseman sijoittumisesta alueelle luovuttiin, ja varaus osoitettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinrakennusoikeutta osoitetaan 53000 k-m². Yleisten rakennusten rakennusoikeutta osoitetaan 2 600 k-m². Ehdotusvaiheessa kiinnitettiin myös erityistä huomiota virkistys- ja ekologisten yhteyksien jatkuvuuteen valmisteluvaiheesta saadun palautteen perusteella.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheesta saatiin viisi (5) viranomaiskommenttia. Mielipiteitä ei jätetty. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitusvaiheen palaute, ohjausryhmän kommentit ja työneuvottelut on huomioitu asemakaavaluonnoksen merkinnöissä ja määräyksissä.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelun sekä Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta yhteistyössä.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 12.12.2024-16.1.2025.

Nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän (7) viranomaiskommenttia, yksi mielipide ja kaupunkikuvatoimikunnan kommentit.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ekologinen yhteys, jonka pitäisi toimia myös liito-oravan kulkuyhteytenä, on puutteellinen. Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää. Selvityksiin tulee sisällyttää liito-oraviin perehtyneen asiantuntijan arvio siitä, riittävätkö kaavaan merkityt viheryttyedat kulkuyhteydeksi. ELY kommentoi myös alueella olevia vieraslajeja ja erikoiskuljetusreittiä.

Pirkanmaan liitto kommentoi suunnitelmista poistuneen paloaseman liikenteellisiä vaikutuksia ja kehotti kiinnittämään erityistä huomioita väliaikaisten liikennejärjestelyiden toteutukseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES): Tukesilla ei lausuttavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavakuvausta ja aineistoa on pyydetysti täydennetty. Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu toteaa, että maaperäselvityksen ulkopuolelle jätetyistä viheralueista tulee laatia historiaselvitys, sekä kommentoi meluselvitystä ja ekologisia yhteyksiä.

Terveystieteiden tutkimuskeskus kommentoi meluntorjuntaa ja pihasuunnitelmia.

Hulevesiyksikkö kommentoi, että hulevesien hallintasuunnitelma päivitetään tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli valmisteluaineistoa kokouksessaan ja antoi 17.12.2024 lausuntonsa.

Yksityishenkilö kommentoi viihtyisyyttä ja lähialueen liikennejärjestelyjä.

Valmisteluvaiheen palaute, ohjausryhmän kommentit ja työneuvottelut on huomioitu asemakaavaluonnoksen merkinnöissä ja määräyksissä.

Valmisteluvaiheen palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

-

Lausunnot:

-

Muistutukset

-

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

-

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu osin keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi ja se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä ja tiiviin joukkoliikenteen vyöhykettä.

Merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) koskee ainoastaan vyöhykkeellä olevia maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Näin ollen merkintää ei sovelleta asemakaavan 8898 alueella.

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on tullut vireille 9.12.2021 ja ehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2024:
<https://kaava.pirkanmaa.fi/>

5.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

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

Tehdaskartanonkatu ja Lielahdenkatu ovat alueellisen polkupyöräliikenteen pääreittejä. Suunnittelualue kytkeytyy keskuspuistoverkostoon (Sellupuisto ja kaupunginosapuisto).

Jätehuollon kehittämisalue on merkitty kartalle.

Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen ohjeellinen virkistysyhteys.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavaan 2017 - 2021 tarkennettuja merkintöjä ovat raitiotien linjaus, keskuspuiston rajausta ja kävelykeskustana kehitettävän alueen rajausta.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

Asemakaavaa on valmisteltu samaan aikaan vireillä olevan Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 kanssa.

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

5.3 Asemakaavatilanne

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat nro 3845 (vahv. 3.2.1972), 4494 (vahv. 28.6.1974), 5078 (vahv. 1.12.1976), 5961 (vahv. 24.7.1984), nro 8245 (hyv. 21.5.2008), nro 8771 (hyv. 18.5.2020) ja nro 8793 (hyv. 29.1.2024).

Suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10), suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL-7) ja katualuetta.

Lielahdenkadun varteen on osoitettu puurivi ja määräyksiä rakennuksen julkisivun korkeudesta.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee osittain kemikaalilaitosten konsultointivöhykkeellä ja siitä pyydetään Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.

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

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 kehittämisestä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallisen vision jatkosuunnittelun pohjaksi 21.6.2023.

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 Hiedanrannan yleissuunnitelman alueen asukaslukutavoitteen tarkistamisesta; ak8898 osuus olisi 900 asukasta (noin 45 000 k-m², kun 50 kem²/asukas).

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.11.2024 asemakaavoitusohjelman vuosille 2025-2029. ak8898 asumisen tavoite olisi 42 000 k-m².

Tavoite tullaan ylittämään (n. 53 000 as- k-m²), ennen kaikkea siksi että paloaseman sijoittamisesta alueelle on luovuttu.

Asemakaava nro 8898, Tehdaskartanonkadun asuin- ja palvelurakentaminen, on ohjelmoitu vuodelle 2025.

5.5 Tonttijako

Asemakaavan alueella tonttijaot on laadittu sitovina ja ne sisältyvät asemakaavaan.

Tontteja tullaan todennäköisestä jakamaan edelleen erillisillä tonttijaolla.

5.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2025.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-aineiston oheismateriaaliin kuuluu hakijan viitesuunnitelma, katuyleissuunnitelmaluonnos, puiston yleissuunnitelmaluonnos sekä asuinkorttelien ja päiväkodin tontinkäyttö- ja pihasuunnitelmia.

Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje joka on kaavakartan liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Rakentamisluvat käsitellään Tampereen kaupungin laaturyhmässä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on asemakaavan liitteenä.

7 LUETTELO ASEMAKAAVAN JA SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

7.1 Asemakaava ja sen liitteet

- Asemakaavakartta (9.12.2024, tark.5.5.2025)
- Asemakaavan selostus (9.12.2024, tark.5.5.2025)
- Asemakaavan seurantalomake (9.12.2024, tark.5.5.2025)
- Rakentamistapaohje (9.12.2024, tark.5.5.2025)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.5.2025, tark. 9.12.2024)

7.2 Selostuksen liitteet

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hakijan viitesuunnitelmat (Arkkitehdit LSV Oy, 2024-2025)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Sitowise, 2024)
- Maaperäselvitys (Ramboll, 2023-2025)
- Meluselvitys (Ramboll, 2024-2025)
- Luontoselvitys (FCG, 2023)
- Asiantuntija-arvio liito-oravan kulkuyhteyksistä (Ramboll, 2025)
- Puustokartoitus (Tampereen Infra Oy, 2023)
- Katujen yleissuunnitelmaluonnos (Ramboll, 2024-2025)
- Lielahdenkadun yleissuunnitelma (Sitowise, 2024-2025)
- Kotelotehtaanpuistikon yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2024-2025)
- Pihasuunnitelma, päiväkotia (Tilatakomo/Sitowise, 2024)
- Pihasuunnitelmat, asuinkorttelit (Inaro, 2024-2025)

Aikaisemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiedanrannan yleissuunnitelma selvityksineen (2020)
- Hiedanranta ja Lielähti, kaupunkikuvallinen visio (NOAN 2023)
- Hiedanranta, yleisten kaupunkitilojen suunnitteluohje (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan luonnonkasvillisuuden jatkokäyttö (Villi vyöhyke, Ramboll, 2021)

Muut asiakirjat:

- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti (9.12.2024)
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti (5.5.2025)