

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 218

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Hiedanranta, pohjoiskorttelit, asemakaava nro 8793

TRE:5514/10.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehdit Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 4863496 ja Riikka Rahkonen, puh. 040 8012724, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

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

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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. Pumppamolle 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 näkymäpääteisiin dominanteiksi. Vierekkäisten rakennusten ja saman rakennuksen kattomuodoltaan tai korkeudeltaan erilaisten osien tulee poiketa toisistaan julkisivuväriin sekä materiaalin tai julkisivusommittelun osalta.

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 sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti. Aukion viereiseen kortteliin on osoitettu pienet liiketilat.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 % viivytettävästä 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 rakennusalueelle, liiketilaa ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustilaa. Tontilta on myös varattu alue hulevesien hallintaa varten.

Merkinnät pumppaamolle, muuntamolle ja sähkönsyöttöasemalle

Alueen jätevesien pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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 vaikutustenviivittämistä.

Inventointiaineistosta tarvittiin ajantasainen tiivistelmä.

Muinaisjäännökset tulee huomioida suojaetäisyysineen.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin, että kevyenliikenteen yhteydet keskustaan tulee huomioida. Mikäli jätekeräysjärjestelmäksi valitaan putkikeräys, tulee selvittää koontiaseman vaikutukset, samoin mahdollisen geolämmön tuotannon vaikutukset on huomioitava myös. Raitiotien melu ja värinä, valtatie ja junaradan melu, lepakot 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 pienenevän.

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

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

Pirkanmaan maakuntamuseon palautteen 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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, massoittelun 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:

- Massoitteluun on lisätty luonnosvaiheen jälkeen kerros- ja kattomuotovaihtelua. Hiedanrannan yleissuunnitelmaan pohjautuva korttelirakenne on kuitenkin pääosin säilytetty.
- Rouhean ja teollisuushenkisen kaupunkikuvan tavoitetta ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeessa.
- Liiketilöiden, erityisasumisen ja yhteistilöiden 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaislausunnot. Nähtävilläoloaikana 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

- 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 18.8.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.8.2023

Tampere
17.08.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§218

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 §)