

# Hiedanranta, Pohjoiskorttelit 8793

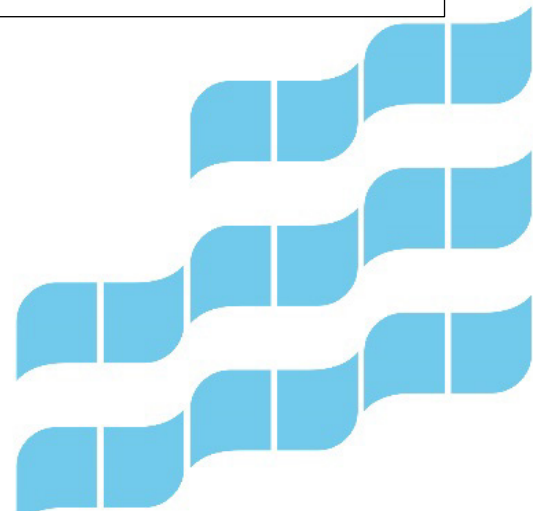
## Asemakaavan selostus

16.5.2022, tark. 19.6.2023



Asemakaava nro **8793**

TRE:5514/10.02.01/2019



**Hiedanranta, Pohjoiskorttelit****ASEMAKAAVA NRO 8793**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.5.2022 päivättyä ja 19.6.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8793. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan korttelin 2500 tontin 28 osaa ja kaupunginosan rajaa, Niemenrannan kaupunginosan korttelin 7929 virkistys- ja erityisaluetta sekä kaupunginosan rajaa ja Hiedanrannan kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hiedanrannan kaupunginosan korttelit 7929-7932 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa. Niemenrannan kaupunginosan kortteli 7899 sekä virkistys- ja erityisaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:5514/10.02.01/2019, pvm 4.9.2019

Vireille tulo:

4.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8793.

## TIIVISTELMÄ

### 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-m<sup>2</sup>. Rakennusalaista 61025 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuinrakentamiselle ja 6300 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. Raitiotien sähkönsyöttöasemalle on osoitettu 80 k-m<sup>2</sup>.

### Kerrostaloja ja aukio kolmen puiston vieressä

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.

Kortteleiden rakentamisessa tulee huomioida runkomelu ja tärinä. Raitiotien reunalle on osoitettu määräys parvekkeiden lasituksesta liikennemelun vuoksi. Sellupuiston, Sellupuistonraitin, Vesitorninkadun, ja Viskoosipuiston suuntaa 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 katutason 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.

Palveluasuminen on sallittu korttelin 7931 eteläosassa.

## Pihat ovat yhteiskäyttöisiä

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 autopaikka pohjoiskortteleiden asukaspysäköintiä 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.

## Merkinät pumppamolle, muuntamolle ja sähkösyöttöasemalle

Alueen jätevesien pumppamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma käyttötarkoitusalueensa.

Raitiotien sähkösyöttöasemaa 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-m<sup>2</sup> ja muuta kerrosalaa pysäköintilaitoksineen n. 30000 k-m<sup>2</sup>

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

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 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Elyn, Terveystieteiden ja Pirkanmaan liiton kommentteissa todettiin, etteivät jätä lausuntoa vielä tässä vaiheessa.

Maakuntamuseo piti kaavan perustamista oikeusvaikutuksettomalle yleissuunnitelmalle ongelmallisena. Lisäksi Hiedanrannan alueen pilkkominen useampaan erilliseen kaavahankkeeseen voi vaikeuttaa kulttuuriympäristöä koskevaa vaikutustenarviointia. 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, 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. Viherveston 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 liitteestä OAS palauteraportti.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat 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 energijärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pienenevä.

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 Tehdasalueen arvojen säilymisen näkökulmasta on onnistunut ratkaisu, että uudet rakennukset poikkeaisivat selkeästi tehtaasta, jolloin ne hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen. Maakuntamuseo pitää kuitenkin valitettavana, että visitornin 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 keventäminen 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 kerrosluku- 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 ja yleissuunnitelmaa tarkempi katusuunnitelma.

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

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Hiedanrannan pohjoiskortteleiden asemakaava tarjoaa kodin 1200:lle asukkaalle.....	3
Uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 80000 kerrosalaneliömetriä .....	3
Kerrostaloja ja aukio kolmen puiston vieressä.....	3
Tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan muodostuminen .....	5
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	6
Asemakaavan toteuttaminen.....	9
Sisälllys .....	10
1 LÄHTÖKOHDAT .....	13
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	13
1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta.....	13
1.1.2 Luonnonympäristö .....	13
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	16
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	23
1.1.5 Maanomistus.....	23
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	24
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
2.1 Kaavan rakenne .....	24
2.1.1 Mitoitus .....	25
2.1.2 Palvelut.....	25
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	25
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	25
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	28
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	29
2.3.1 Korttelialueet.....	29
2.3.2 Muut alueet.....	31
2.4 Nimistö .....	31
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	31
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31

62)

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	31
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	33
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	34
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	37
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	38
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	40
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	42
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	42
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	43
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	44
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	44
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	44
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	44
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	44
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	44
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	45
4.5.1	Aloituskäynnin palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	47
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	47
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	49
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	49
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	50
5.1	Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys.....	51
5.2	Varjoanalyysi .....	52
5.3	Lepakkoselvitys.....	52
5.4	Tärinävaikutusten arviointi.....	53
5.5	Melu- ja runkomeluselvitys .....	53
5.6	Hulevesiselvitys .....	54
5.7	Kunnallistekniikan yleissuunnitelma .....	54
5.8	Liikenne- ja katusuunnitelmat.....	54
5.9	Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma .....	55
5.10	Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys .....	57

62)

5.11	Viitesuunnittelu .....	57
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	58
6.1	Maakuntakaava .....	58
6.2	Yleiskaavassa alue on osa aluekeskusta .....	58
6.3	Asemakaava.....	58
6.4	Kaupungin strategiat .....	59
6.5	Tonttijako .....	60
6.6	Pohjakartta .....	60
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	60
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	60
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	60
7.3	Toteutuksen seuranta .....	60
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	60
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	62

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta

Hiedanranta sijaitsee noin neljän kilometrin päässä keskustasta länteen Näsijärven rannalla, entisen Metsä Boardin sellutehtaan alueella. Nyt kaavoitettava alue rajautuu tehdasrakennusten pohjoispuolen, Pyrollin ja Sellupuiston ja Sellupuiston täyttömäen väliselle alueelle. Lisäksi Tehdaskartanonkatu kuuluu alueeseen Lielahdenkadulle asti. Nyt kaavoitettava alue on laajuudeltaan noin 8,2 ha. Suunnittelualue sisältää lisäksi Tehdaskartanonkadun Lielahdenkadulle asti. Alueella on osittain voimassa asemakaava, jossa alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alueella on osittain voimassa vuonna 2020 laadittu asemakaava raitiotien linjausta varten.

Tällä hetkellä pohjoiskortteleiden alueella on muutama pieni rakennus, jotka tullaan purkamaan sekä tehdastoimintaan liittyneet altaat, jotka on tarkoitus hyödyntää hulevesialtaina.

Raitiotietä varten rakennettu painopenkka on jo valmiina.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Maasto, maaperä, hule- ja pohjavedet

Vanha tehdasympäristö sijoittuu korkeuskäyrillä hieman korkeammalle kuin muu ympäristö. Näsijärven rannalla on jyrkkäpiirteiset korkeuserot portinvartijan talon ja kartanopuistolle asti, josta pohjoiseen rantavyöhyke jatkuu loivempana. Sellupuiston mäki on täyttömaata. Muita Hiedanrannan mäkiä on pieni Vesitornin mäki sekä Kraemeripuiston mäki, joka on entinen kyläntontti. Muuten Hiedanrannan alue on luontaisilta korkeussuhteiltaan melko tasaista. Pohjoiskortteleiden kaava-alueella Tehtaan pohjoispuoli laskee pohjoiseen Vesitorninmäeltä kohti Sellupuistoa ja Ollinojaa. Lännestä alue laskee kohti täyttömäkeä, jolloin tulvareitti Näsijärven muodostuu täyttömäen reunalle.



*Hiedanrannan topografia. Kuvassa korkeuskäyrät näkyvät ortoilmakuvan päällä ruskealla. Hiedanrannan alue on korkeussuhteiltaan pääosin melko tasaista lukuunottamatta jyrkkäpiirteistä rantaa ja muutamia mäenhuippuja. @Tampereen kaupunki*

Suunnittelualue kuuluu Kokemäenjoen päävesistöalueeseen ja Ollinojan valuma-alueelle, josta hulevedet ja pintavalunta kulkeutuvat lopulta Näsijärveen. Ollinoja on aiemmin ollut Lintulammen laskuoja, mutta nykyisin ainoa avonainen osuus virtausreitistä on kosteikko vanhan tehdasalueen jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Kosteikosta vedet puretaan täyttömäen reunaan kiertävään hulevesiviemäiin. Vanhan tehtaan ympäristössä on vanhaa rakennettua hulevesiverkostoa, joka purkaa samaan Ollinojan hulevesiviemäriin täyttömäen juurella.

Pohjaveden pinnan korkeustaso on noin 1–2 m syvyydellä maanpinnasta.

Suunnittelualueella on tehty useita eri rakennushankkeisiin liittyviä maaperätutkimuksia viime vuosikymmeninä. Lähes koko alueella on ollut jo 1950-luvun maaperätutkimusten aikaan noin 1 m paksuinen täyttömaakerros. Rakennetuilla alueilla ylimpinä maakerroksina on yleensä noin 1–2 m soraa ja/tai hiekkaa. Hienoainesmoreenin lisäksi suunnittelualueen maaperässä on vallitsevina maalajeina myös savi- ja

62)

silttikerrostumia. Raitiotien tuntumassa lähellä tehdasta kallio nousee lähelle maapinnan tasoa.

Täyttömäen alue vanhan jätevedenpuhdistamon itäpuolella on alun perin ollut vesialuetta.

#### Luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet

Alueelle on luonteenomaista vuosisatoja jatkunut ihmistoiminta, maatalous ja selluteollisuus, joiden myötä luonnontilaisen kaltaista ympäristöä ei juurikaan ole. Hiedanrannan yleissuunnitelmaa varten alueelta laadittiin eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki 2016), jossa suojeluarvoiltaan merkittävimiksi kohteiksi luokitellaan Lielahden kartanon puisto ja Vesitornin kukkula, joilla on myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Kartanopuistosta on mainittu harvinainen kenttäkasvillisuus, erityinen puusto, rantametsän maisema-arvo, arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltavat niityt, avainbiotooppina rehevä lehto sekä lintulajisto ja lepakoiden ruokailualue. Vesitornin kukkulalta mainitaan arvoperusteena kohteen kenttäkasviston ketomaisuus.

Seuraavaan arvoluokkaan on määritelty vyöhyke Lielahden kartanopuiston ympärillä. Sen erityinen arvo on lintulajistossa sekä sen kulttuuri- ja puolikulttuurilajistossa. Samaan luokkaan on kirjattu Ollinojan metsä ja ketomainen rinne.

#### Viher- ja virkistysyhteydet

Pohjoiskortteleiden läheisimmät virkistysyhteydet sijoittuvat Sellupuistoon ja Lielahden kartanopuistoon.

62)

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Suunnittelualue ilmakuvakoonnissa. @Tampereen kaupunki*

Tehdasalue on toimintansa aikana ollut suljettu alue, jonne yksi kulkureitti oli Tehdaskartanonkadun kautta. Tehdasaluetta ympäröi teollisuusalue, Lielahden liikekeskus ja Niemenrannan asuinalue.

Kaava-alueella on tehdashistoria

Hiedanranta on ollut 1900-luvun alusta alkaen puunjalostusteollisuuden aluetta. Ennen alueen teollistumista Hiedanrannan alue oli aikaisemmin maaseutua, jonka historiasta muistetaan varsinkin Lielahden rusthollina tunnettu suurtila. Vuonna 1913 kohdekiinteistön alueelle aloitettiin sellutehtaan rakentaminen. Sellutehtaan toiminta jatkui kohdealueella aina vuoteen 1986 asti. Vuonna 1986 sellutehtaan tilalla aloitti toimintansa kemihierretehdas, joka toimi alueella vuoteen 2008 asti. Vuosina 1965–2008 alueella on toiminut myös ligniinitehdas. Viimeisimpiä alueella toimineita yrityksiä ovat M-Real Carton Plant, SCA Packaging Finland Oy ja Lignotech Finland Oy

Sellumäen alue on vanhaa järvenpohjaa, jota on aikanaan täytetty maaineksilla.





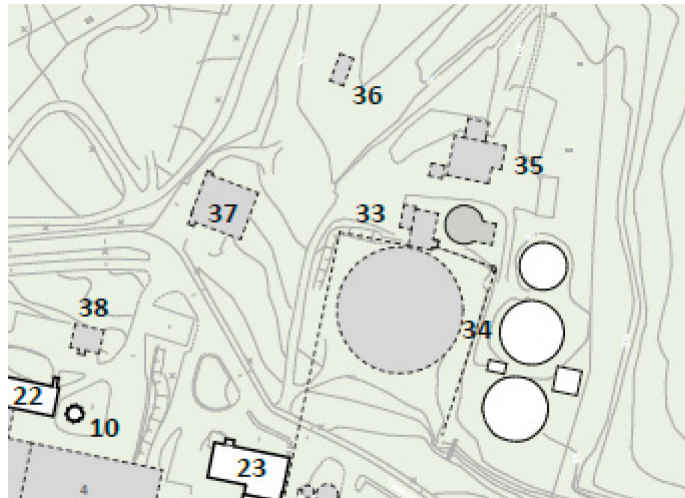
*Ilmakuva vuodelta 1946 @Tampereen kaupunki*



*Ilmakuva vuodelta 2020 @Tampereen kaupunki*

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Alueella on muutamia tehdastoimintaan liittyneitä rakennuksia ja rakenteita, jotka pohjoiskortteleiden rakentuessa puretaan tai on jo purettu. Ainoastaan kaksi jälkiselkeytysallasta säästetään hulevesien biosuodatusta varten.



Puretut rakennukset ja rakenteet:

- Liettämö/puhdistamo (rakennus 33)
- Jätteenpolttolaitos (35)
- Rautavarasto (36)
- Selkeytysallas (34) ja pohjoisin jälkiselkeytysallas

Purettava rakennus:

- Portinvartijan koppi Lielahdenkadun päästä

Purettu kaava-alueen ulkopuolelta raitiotien linjauksen alta (purkutarve perusteluineen ratkaistu kaavassa 8770):

- Paloasema/keskusvarasto, nyk. Carbofex (37)



*Vesitornin pohjoispuoleiset tehtaan toimintaan liittyneet rakenteet puretaan/on purettu kahta pienempää allasta lukuun ottamatta. @Tampereen kaupunki*



*Jätteenkäsittelyä varten rakennettiin 1970-luvun aikana tehtaan koillispuolisen lietealtaan (entinen järvenlahti) länsipäähän liettämö puhdistusaltainen sekä jätteenpolttolaitos. 2000-luvun alussa alueelle on lisätty kaksi mikroflotaatiolaitesuoja. Kuva M Real.*

Kaava-alueen 8793 sisäpuolella ei ole jäljellä rakennushistorialtaan arvoluokkaan I tai II määriteltyä rakennuskantaa.

Kaava-alueelle sijoittuvista kohteista jälkiselkeytysaltaat (34) on arvotettu luokkaan III, jossa kohteilla ja alueilla on historiallista arvoa, ja ne ovat osa laajempaa kokonaisuutta tai ilmiötä. Tähän luokkaan on sijoitettu nuorempaa kulttuuriympäristöä tai vanhempia rakennuskohteita, joita on uudistettu tai ne ovat vanhemman osan täydennyksiä. Kohteilla on erityistä merkitystä osana historiallista ilmiötä ja kerrostumaa. Jälkiselkeytysaltaat ovat uudempaa rakentamista, mutta osa teollisuushistoriaa Hiedanrannassa. Inventoinnissa (Heiskanen & Luoto ja Sitowise) on määritelty säilyttäminen harkinnanvaraiseksi. Jälkiselkeytysaltaiden kuntoa ja edellytyksiä muuntaa biosuodatusaltauksi tutkittiin kaavaprosessin aikana ja kahdella eteläisemmällä allasta päädyttiin esittämään säilytettäviksi. Kolmannen, pohjoisimman altaan paikalle Viskoosipuiston suunnitelmassa on suunniteltu muistumaksi pyöreä hedelmätarha.

Purettavien listalla on myös portinvartijan koppi haastavan sijaintinsa vuoksi.



*Kuva portinvartijan kopista.*

Lielahden kartano, kartanopuisto ja tehdasalueen rakennukset on osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai kohteena. Teollisuusrakennusten länsipuolella muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Lielahden rustholli.

Aivan kaava-alueen vieressä sijaitsee vanha arvoluokkaan I kuuluva, punatiilinen vesitorni (10), joka oli tarkoitettu sekä tehtaan että sitä ympäröivän yhdyskunnan tarpeisiin, oli jo aikanaan alueen maamerkki. Kulttuuriympäristöselvityksessä Lielähti vuodelta 2011 tornia kuvataan näin: *”Vesitornin vesisäiliö on kätkeyty lieriön muotoisen tiilikuoren sisään. Rakennelma on halkaisijaltaan 7 metriä ja korkeudeltaan 26 metriä.*

*Julkisivuja jäsentävät tiilipilasterit, jotka ikään kuin kantavat yläosan kartiohattuista säiliöosaa. Tornin yläosan pintaa koristaa tiilestä muuraamalla tehty vinoristikkoreliefi, joka on alun perin erottunut vaaleana puhtaaksi muurattua taustaa vasten. Rakennus on saanut vaikutteita romaanisesta arkkitehtuurista, mm. pyörökaari-ikkunoissaan, johon sekoittuu keskiaikaisen puolustustornin tematiikkaa. Komea rapattu portaali taas on lähinnä uusbarokkia ja sitä koristaa J.W. Enqvistin monogrammi ja vuosiluku 1918. Vesitornin sisällä on jäljellä alkuperäinen terästikas, joka kiemurtelee taideteoksen lailla ylöspäin pitkin lämmittämättömän lieriön seiniä. Lielahden vesitorni on säilynyt alkuperäisessä asussaan ja se on arkkitehtonisesti, historiallisesti sekä ympäristön kannalta merkittävä. Kyseessä on tämän rakennustyyppin melko varhainen edustaja, rakennettiinhan maamme ensimmäinen vesitorni vuonna 1910 Hankoon. ”*

Kuivaamonaukion viereinen 1960-luvulla rakennettu märkämassavarasto (23) kuuluu arvoluokkaan III ja sen tulevaisuutta tarkastellaan tarkemmin tehtaan asemakaavoituksessa. Aukion alustavassa yleissuunnittelussa on huomioitu säilyttämisen mahdollisuus.



*Kuvassa Märkämassavarasto ja sen oikealla puolella näkyvä Kuivaamo. Takana korkeampana nousee Hiertämön rakennus. Etualalla oleva asfaltoitu alue on osa tulevaa Kuivaamonaukiota.*

## Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevan asemakaavan T-alueella, jossa ei ole kaavakatuja. Lielahdenkadulta tehtaalle ja edelleen kartanolle johtaa päällystetty Tehdaskartanonkatu, jossa kulkee noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tehdaskartanonkadulla kulkee pyöräilyn paikallisreitti yhdistettyä jalkakäytävää ja pyörätietä pitkin. Suunnittelualueelle johtaa

62)

kaksi pyöräliikenteen aluereittiä tehtaan molemmin puolin, jotka yhdistävät Lentävänniemen ja Niemenrannan kaupunginosat Paasikiventiellä kulkevaan seudulliseen pääreittiin. Väylät ovat osittain kivituhkapintaisia.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua kunnallisteknistä verkostoa pääosin nykyisen katuverkoston mukaisesti. Vanhalla tehdasalueella ei sijaitse Tampereen kaupungin alueella toimivien verkkoyhtiöiden johtoja, mutta paljon tehtaan omia verkostoja.

Lähialueen päävesijohdot sijaitsevat Lielahdenkadulla. Hiedanranta sijaitsee kahden painepiirin rajalla: Pyynikin ja Tesoman. Asemakaavan 8793 alueen nykyisellään käytössä olevat kiinteistöt on liitetty vesijohtoverkoston Niemenrannan kautta (Tesoman painepiiri).

Koko Lentävänniemi-Lielähti-alueen jätevedet kerätään Enqvistinkadun ja Paasikiventien liittymän vieressä olevalle Lielahden jätevedenpumppaamolle, joka on yksi Tampereen suurimmista. Jätevedet johdetaan edelleen Raholan jätevedenpuhdistamolle. Lielahden jätevedenpumppaamon uusimisesta on laadittu alustavat suunnitelmat, joiden mukaan pumppaamo rakennetaan uudestaan nykyisen sijaintinsa viereen ja Paasikiventien sekä rautatien alittavat paineviemärit uusitaan. Asemakaavan 8793 alueen nykyisellään käytössä olevat kiinteistöt on liitetty viemäriverkoston Niemenrannan pumppaamon kautta, mikä johtaa jätevedet Lielahdenkadun viettoviemäriin.

Suunnittelualueella on rakennettua kaukolämpöverkostoa Tehdaskartanonkadulla, mihin nykyiset toiminnot on liitetty. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön korkeajännitelinjoja.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pohjoiskorttelin alueella ei ole harjoitettu varsinaista tehdastoimintaa, paitsi alueen itäosassa, jossa sijaitsee tehtaan vanha jätevedenpuhdistamo. Tehtaan pohjoispuolella on vanhojen ilmakuvien perusteella sijainnut Hiedanrannan kartanon peltoja sekä tehtaan varastokenttiä. Tehtaan jätevedenpuhdistamon suurin allas on rakennettu 1970-luvun taitteessa. Jätevedenpuhdistamon toiminta on laajentunut kolmella altaalla 1970–1980-luvuilla.

Suunnittelualueelle on tehty useita maaperän pilaantuneisuustutkimuksia teollisuustoiminnan päättymisen jälkeen M-Real Oyj:n ja Tampereen kaupungin toimesta. Ennen vuotta 2021 tehdyissä selvityksissä altaiden

pohjois- ja itäpuolelta on havaittu metalleja ja puolimetalleja yli ohjearvotason, samoin PAH-yhdisteitä. Maa-aineksessa todetut metallit ja orgaaniset haitta-aineet eivät kuitenkaan ole vesiliukoisessa muodossa eivätkä siten aiheuta kulkeutumisriskiä Näsijärveen.

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Rambollin vuonna 2022 pohjoiskorttelien alueelle tehdyissä tutkimuksissa todettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Rakennuksien alapuolisessa maaperässä ei tehtyjen tutkimuksien perusteella ole todettu haitta-ainepitoisuuksia, jotka edellyttäisivät kunnostustoimia.

Korttelin J8 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Kortteleiden J1-J3, J7 ja J8 alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella ei ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun keskiäänitaso nouse yli 45 dB. Tehdyn laskennallisen tarkastelun (Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys 2022) perusteella tuleva raitiovaunuliikenne aiheuttaa suunniteltujen asuinrakennusten läheisyydessä raitiotien viereen 10-12 metrin etäisyydelle ulottuvan vyöhykkeen, jolla 55 dB:n keskiäänitaso (LAeq7-22) ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 57-58 dB melutasoja (LAeq7-22).

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita.

Lähin koulu on Lielahden koulu. Peltovainion päiväkoti ja Lielahden päiväkoti sijaitsevat koulun ohella alle kilometrin päässä tulevista asuinkortteleista. Terveyspalveluita ja kirjasto on tarjolla Kauppakeskus Likessä, jonka vierestä löytyy myös lähin päivittäistavarakauppa. Lielahden alue on kaupallinen keskittymä.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Hiedanrannan kehitysyhtiön omistuksessa.





länsipuolelle on suunniteltu puisto, joka tulee olemaan osa koko Hiedanrannan läpi ulottuvaa keskuspuistoa. Asuinkorttelit sijoittuvat kaava-alueen itäreunaan ja pieni aukio erottaa ne tehtaasta. Asuinkortteleiden ja Sellumäen väliin on suunniteltu uusi puiston osa, jossa entiset jätevesialtaat muokataan vesiaiheeksi ja osaksi hulevesien biosuodatusta.

Suunnittelualueelle tulee kaksi raitiotien ylityskohtaa: Tehdaskartanonkatu, sekä pohjoisemmas kortteleiden puoliväliin, joka on osa oikoreittiä pysäköintihallille.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle (8,2 ha) on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 67435 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalaista 61025 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuinrakentamiselle ja 6300 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. Raitiotien sähkönsyöttöasemalle on osoitettu 80 k-m<sup>2</sup>.

### 2.1.2 Palvelut

Korttelialueet tukeutuvat pääosin ympäröivien alueiden palvelutarjontaan, jo olemassa olevaan ja tulevaan. Kaava mahdollistaa uutta liiketilaa Kuivaamonaukion laidalle sekä erityisasumisyksikön kortteliin 7931.

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uuden kaupunginosan ensimmäisen vaiheen rakentaminen kustannustehokkaasti ja kestävästi kulttuuriympäristön arvoja sekä paikallisidentiteettiä turvaten.

### Kaavoitusohjelma

Kaavoitusohjelmassa 2022-2026 pohjoiskortteleiden asemakaavan tavoitteeksi on asetettu noin 60000 k-m<sup>2</sup> ja muuta kerrosalaa pysäköintilaitoksineen noin 30000 k-m<sup>2</sup>. Yleisten alueiden toteutuksesta vastaa Hiedanrannan Kehitysyhtiö Oy.

Pohjoiskortteleiden teemoja ovat mm:

- Uusia asumisen mahdollisuuksia alueen arvot ja reunaehdot huomioiden
- Alueidentiteetti
- Kestävyys, älykkyys, innovatiivisuus
- Kävelyn ja pyöräilyn laadukkaat yhteydet
- Joukkoliikenne, raitiotie, innovatiiviset pysäköintiratkaisut
- Puistojen suunnittelu
- Viherkertoimen hyödyntäminen
- Vuorovaikutuksen ja suunnittelumenetelmien kehittäminen
- Hyväksyminen 2023

#### Hiedanrannan kehitysohjelma

Tampereen kaupungin Hiedanrannan kehitysohjelma varmistaa, että alue rakentuu tavoitteiden mukaisesti. Alueen toteutuksesta vastaa Hiedanrannan Kehitys Oy. Kehitysohjelman tavoitteet koko Hiedanrannan alueelle tiivistettynä ovat:

- Hiedanrannassa asuminen on monipuolista, laadukasta, kohtuuhintaista ja kestävää.
- Hiedanrannassa kokeillaan ja toteutetaan kestävä ja älykkään rakentamisen parhaita käytäntöjä.
- Hiedanrantaan syntyy kestävä kaupunkirakentamisen koulutuksen, tutkimuksen ja liiketoiminnan klusteri.
- Kulttuuri, yhteisöllisyys, yhdenvertaisuus, monipuolisuus ja kansainvälisyys ovat osa Hiedanrantaa.
- Tehtaasta Hiedanrannan vetovoimatekijä.
- Hiedanrannasta muodostuu hiilinielu.
- Hiedanranta on läntisen Tampereen keskus, jossa palvelut ovat lähellä.

## BREEAM Communities

Tampereen Hiedanrannalle on myönnetty alustava BREEAM Communities -sertifikaatti (BREEAM C). Kyseessä on maailmanlaajuisesti tunnustettu ja Euroopan johtava aluehankkeiden kestävyden arviointimenetelmä. BREEAM-työskentelyn tarkoituksena on varmistaa, että Hiedanranta suunnitellaan sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestäväksi. Arvioinnissa korostetaan asukkaan näkökulmaa sekä huomioidaan paikalliset olosuhteet ja ilmasto.

Kolmivaiheisessa arvioinnissa on läpäisty ensimmäinen etappi, jossa arvioitavana oli Hiedanrannan yleissuunnitelma. Nyt keskitytään pohjoiskortteleiden asemakaavaan.

Tavoitteet mm.:

- kannustaa pyöräilyyn ja jalankulkuun ympäri vuoden
- vähentää liikenteen päästöjä
- huomio rakennus- ja purkujätteen kierrättämisen
- vähentää valosaastetta
- varmistaa alueen identiteetin ja säilymisen
- ottaa valmisteluvaiheessa mukaan kuntalaiset, etenkin yhteisiin ja avoimiin tiloihin liittyen
- minimoi rakennusten energiankulutuksen hiilipäästöt
- on viheralueiden hoidon kanssa pitkäjänteistä
- mahdollistaa monipuolista asumista, kuten edullista ja tuettua
- vähentää infrarakentamisen ympäristövaikutuksia mm. materiaalivalinnoilla
- joka asunnosta kohtuullinen matka julkisen liikenteen solmukohtaan
- joukkoliikenteen pysäkit esteettömiä, katettuja ja säältä suojaavia
- pysäkeillä riittävä valaistus, reaaliaikaiset aikataulumonitorit ja jäteastia

- jakeluautojen kulku mietitty siten, että parkkipaikkojen, pyöräilyn sekä jalankulkijoiden reiteillä tarvitsee liikkua mahdollisimman vähän
- pyöräreitit suoria, turvallisia ja hyvin opastettuja
- asuinrakennuksissa riittävästi pyörrien säilytystilaa
- julkisissa tiloissa energiatehokas valaistus, joka ei tuota valosaastetta
- julkista taidetta, liikunta- ja leikkipaikkoja, puistoja ja aukioita
- istutettu ennen kaikkea kotoperäisiä ja ekologisesti sopivia kasvilajeja
- alueen ominaisia kasvilajeja säilytetty

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on pyritty etsimään tehokkaita ja resurssiviisaita vaihtoehtoja. Osa hiilijalanjälkitavoitteista ja Breeam C:n tavoitteista toteutuu tontinluovutusehtojen kautta. Liikennetkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja suunnittelussa on tavoiteltu viihtyisää kävely-ympäristöä ja monipuolisia pyöräreittejä. Kävelyreittien esteettömyyden suunnittelu jatkuu ehdotusvaiheessa.

Yhteisöllisyyttä alueella tukee kaavan ohjaama määräys, jonka perusteella jokaiselle kerrostalotontille tulee rakentaa yhteistiloja, joiden lisäksi hankkeiden tulee toteuttaa kolme yhteistä tilaa alueelle. Yhteispihat, asuntopihat, puistot ja aukio lisäävät kohtaamisen paikkoja jo Hiedanrannan alueella olevien lisäksi

Kaava-alueen merkittävin luontoarvo on ekologinen yhteys, jota turvataan Hiedanrannan läpi ulottuvalla keskuspuistolla. Puiston kasvillisuudesta on suunniteltu monilajinen ja monikerroksinen. Alueelle luonteenomaisia niitty-ympäristöjä pyritään luomaan myös puistoon. Viherkertoimen toteuttaminen korttelipihoilla tukee alueen ekologiaa mutta myös asukasviihtyvyyttä.

Tavoitteiden toteutumista on kuvattu myös vaikutusten arvioinnissa ja kohdassa 4.5.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset

Kaikki asemakaavamerkinntät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä, lisäksi määräyksiä täydennetään liitteenä olevissa rakentamistapaohjeissa. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisiä alueelle merkittyjä määräyksiä.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### AK-korttelit

Asuinkerrostalojen korttelit sijoittuvat raitiotien, tehtaan ja Sellupuiston väliin. Pääasiallisena rakennusmateriaalina saa käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Kolmelle yksittäisellä tontilla on sallittu myös rappaus. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää.

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 julkisivuvärin sekä materiaalin tai julkisivusommittelun osalta.

Rakennusalat muodostavat yleissuunnitelman mukaisesti umpikorttelityyppisen rakenteen. Kaupunkimaisuutta tavoitellaan myös yleismääräyksellä, jolla ohjataan maantasokerrokseen ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.

Kortteleiden rakentamisessa tulee huomioida runkomelu ja tärinä. Raitiotien reunalta on osoitettu määräys parvekkeiden lasituksesta liikennemelun vuoksi. Sellupuiston, Sellupuistonraitin, Vesitorninkadun, ja Viskoosipuiston suuntaa 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 katutason 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.

62)

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.

Palveluasuminen on sallittu korttelin 7931 eteläosassa.

#### AH-7-korttelialueet

Kortteleiden pihat ovat asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Piha-alueille ei saa osoittaa autopaikkoja. Korttelialueen huollolle, kuten jätepisteille, on liikuntaesteisten pysäköinnin ohella varattu omat alueensa. Tontille 7933-6 on lisäksi esitetty varaus yleiselle ekopisteelle. Pihoille on esitetty rakennusalat talousrakennuksille tai yhteiskäyttöisille tiloille. Tonttikokonaisuuksilla tulee toteutua Tampereen viherkertoimen tavoitetaso.

#### LPY-korttelialue

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

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

Ajoyhteys viereisen Pyrollin tehtaan tontille on yhteinen pysäköintihallin huoltoajon kanssa.

#### ET-korttelialueet

Alueen jätevesien pumppaamolle ja sähkömuuntamolle on osoitettu oma käyttötarkoitusalueensa.

62)

Raitiotien varrella sijaitseva yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue on sähkönsyöttöasemaa varten. Alue on otettu kaavaan kaavateknisistä syistä (korttelinumeron muutos).

### 2.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet.

Tonteilla 7931-5 ja 7933-6 ja -7 on yleiselle jalankululle varatut alueen osat, joita alueen asukkaat ja muut kulkijat saavat hyödyntää. Reitti tavoitteena on lyhentää asukkaiden matkaa pysäköintihallille.

#### Viheralueet

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi uutta puistoaluetta. Raitiotien länsipuoleinen puisto on osa Hiedanrannan keskuspuistoakselia. Molempiin puistoihin on merkitty tulvareitti ja kortteleiden itäpuoleiseen Viskoosipuistoon lisäksi allasrakenteet osaksi hulevesien hallintareittiä. Viskoosipuiston pyörä- ja huoltotie tulee toimimaan myös viereisten kortteleiden pelastustienä.

Suojaviheralue pysäköintilaitoksen länsipuolella erottaa Lielahden ja Hiedanrannan kaupunginosat toisistaan.

#### Kuivaamonaukio

Kortteleiden ja tehtaan väliin on suunniteltu uusi aukio, jolla tasoerot ja portaat on sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti.

## 2.4 Nimistö

Alueen nimistö perustuu tehdasympäristöön. Luonnosvaiheessa Valkaisimonpuistoksi nimetyn puiston nimi on korjattu Hiedanrannan keskuspuistoksi.

# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavoitettava alue on tällä hetkellä kesantoa, jolla ei ole virkistyskäyttöä. Asukasmäärän kasvaessa läheisten virkistysalueiden ja puistojen käyttäjämäärät lisääntyvät. Toisaalta uusi Hiedanrannan läpi

sijoittuva keskuspuisto tulee monipuolistamaan myös lähialueiden asukkaiden virkistyspalveluja. Sellupuiston täyttömäen ja asuinkortteleiden väliin on tulossa lisäksi toinen uusi puisto, Viskoosipuisto, jonka vesiaihe poikkeaa muiden lähipuistojen teemoista.

Ilmanlaatu on alueella hyvä.

Pohjoiskortteleista laaditun tuulisuus- ja pienilmastoselvityksen (Sitowise 2022, tark.2023) mukaan rakentamisen jälkeen haastavimmat paikat tuulisuuden kannalta ovat pysäköintitalon vierellä, puistoissa, katoilla ja hiertämön pohjoispuolella. Vaikutuksia on kuitenkin mahdollista vähentää: pysäköintihallin pyörrevaikutusta pienennetään rakentamalla sen julkisivusta osittain läpäiseviä. Sama toimenpide kattopihojen ja -terassien tuulensuoja-aidoissa parantaa viihtyvyyttä. Jatkosuunnittelussa tuulisuusolosuhteita voidaan parantaa mm. parvekulokkeilla. Puistoissa ja Hiertämön pohjoispuolella istutukset vaimentavat tuulisuutta ja mahdollistavat suotuisammat olosuhteet pyöräilyyn ja oleskeluun.

Pienilmasto- ja lämpöselvitysmallinnuksen johtopäätös oli, että lämpösaarekeilmiön vaikutus ei ole kovin suuri pohjoiskortteleissa, joita ympäröi laaja puusto. Korttelipihoille istutettavaa, pienilmastoon suotuisasti vaikuttavaa kasvillisuutta ohjaa Tampereen viherkertoimen tavoitteet.

Melu, runkomelu ja tärinä ja niiden torjuntatoimenpiteet on selvitetty (WSP 2022) ja tarpeelliset kaavamääräykset asiaan liittyen on annettu. Selvityksen mukaan asemakaava-alueen asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot ovat suhteellisen pieniä, sillä ohjearvoja ylittäviä melutasoja muodostuu laskennallisten tarkastelujen perusteella vain raitiotielinjauksen ja katualueiden välittömään läheisyyteen. Näillä korttelialueilla melua pystytään torjumaan tavanomaisella seinärakenteella ja parvekkeiden lasituksella.

Laskennallisen tarkastelun perusteella 30 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttää asuinrakennusten läheisyydessä ratarakenteeseen sijoitettavaa runkomeluvaimennusta. Asuinrakennusalueen lounaiskulmassa runkomeluvaimennuksen tulee laskennallisen tarkastelun perusteella olla vähintään 17 dB, jotta lähimmissä asuinrakennuksissa ei ylitetä tavoiteltavaa 30 dB runkomelutasoa.

Pohjoiskorttelit sijoittuvat entisen liettämön alueelle, josta on yleissuunnitelmavaiheessa tehty selvitys pilaantuneista maista ja kunnostukselle yleissuunnitelma. Selvityksessä erityisesti altaiden pohjois-



ja itäpuolelta havaittiin metalleja ja puolimetalleja yli ohjearvotason, samoin PAH-yhdisteitä. Maa-aineksessa todetut metallit ja orgaaniset haitta-aineet eivät kuitenkaan ole veteen liukoissa muodossa eivätkä siten aiheuta kulkeutumiskäsitä Näsijärveen. Alueet, joille kohdistuu kunnostustarpeita, on hoidettava asianmukaisesti ja kunnostustavoitteiden saavuttaminen on varmistettava viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Korttelin J8 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Kerrostalokortteleiden alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kunkin tontin rakennuttaja vastaa kuitenkin oman rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavista rakentamiskelpoisuuden lisäselvityksistä sekä toteutussuunnitteluvaiheen pohjatutkimuksista, perustamistapalausunnosta ja pohjarakennussuunnitelmista.

Kaavan rakentamistapaohjeessa ja tontinluovutusehdoissa on huomioitu toimenpiteitä valosaasteen välttämiseksi.

Hiedanrannan alue tulee rakentumaan vaiheittain, joten asumisen viihtyisyyteen tulee väliaikaisesti vaikuttamaan häiritsevästi pölyisyys ja rakentamisesta aiheutuva melu.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaava-alueella ei nykyisin ole asuntoja, mutta uusia asukkaita tulee rakentamisen myötä paljon, pohjoiskortteleihin noin 1100-1200 asukasta (Hiedanrantaan kokonaistavoite on 25000 uutta asukasta).

Raitiotie on valmistunut ensimmäisten asukkaiden muuttaessa alueelle 2025. Keskustan ja Lentävänniemen välinen reitti mahdollistaa sujuvan liikkumisen keskustaan, Taysille ja Hervantaan. Keskusta tullaan saavuttamaan raitiovaunulla noin 14 minuutissa.

Huolimatta Hiedanrannan rakentumisesta vaiheittain, on viereisellä Lielahden alueella tarjolla alusta alkaen hyvät palvelut, joita Niemenranta ja Lentävänniemi täydentävät. Tällä hetkellä alle kilometrin etäisyydellä alueelta on mm. supermarket, neuvola- ja muita kaupungin terveyspalveluita, kirjasto, peruskoulu ja kolme päiväkotia. Pohjoiskortteleiden eteläpuolelle tavoitellaan myös väliaikaista

ruokakauppaa, joka palvelisi siihen asti, kunnes Hiedanrannan kaupallinen keskusta valmistuu.

Hiedanrannan alueella toimii jo tällä hetkellä mm. kahvila, skeittilukion ja Tredun opetustiloja sekä tiloja pienyrityksille. Osa tämänhetkisistä toiminnoista hyödyntää tehtaan tiloja vain väliaikaisesti.

Aluekokonaisuuden valmistuessa Hiedanrannasta tulee löytymään mm. koulu, kirjasto, hyvinvointikeskus ja liikuntahalli. Suuri asukasmäärä ja sujuva joukkoliikennetarjonta pienellä tiiviillä alueella edistävät monipuolisten palvelujen ja työpaikkojen syntymistä.

Kaavassa on esitetty kortteliin 7931 merkintä, joka mahdollistaa palveluasumista. Kuivaamonaukion viereiselle tontille 7932-2 tulee toteuttaa liiketiloja.

Kaava edellyttää pohjoiskortteleiden alueelle korttelikohtaisia yhteistiloja 1,7 % asumisen kerrosalasta: esim. talosaunaa, pesulaa, kuivaushuonetta, askarteluverstasta tai kuntosalia varten.

Lisäksi tietyille tonteille kortteleissa tulee kaavan mukaisesti rakentaa kaikkien kortteleiden yhteiskäyttöön vapaa-ajan tiloja esimerkiksi etätyötiloja varten. Kaavan tavoitteena on, että erityisesti puistot, aukio, yhteispihat ja katutason kivijalka voisivat tarjota kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollisuuden monen ikäisille asukkaille.

Lielahden ja Niemenrannan alueella on kävelymatkan päässä monipuolisesti harrastustiloja ja -toimintaa. Kaava-alueelle rakennettava keskuspuisto on tarkoitus olla työmaa-alueen rakentamisen ajan, jolloin puisto on käytettävissä vasta asukkaiden muutettua alueelle.

Hiedanrannalla on historiansa, rakennuskantansa ja toisaalta myös väliaikaisten toimintojen myötä jo valmiiksi omaleimainen identiteetti, jota halutaan turvata.

Hiedanrannassa on oma taideohjelma, jonka tavoitteena on luoda alueelle tunnistettavia ja yhteisöllisiä paikkoja, jotka lisäävät viihtyvyyttä ja alueen arvoa. Pohjoiskortteleiden alueelle on suunnitteilla ainakin yksi julkisen alueen taideteos. Myös taidekohteet tulevat korostamaan paikkojen tunnistettavuutta ja persoonallisuutta.

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

Katujen, muun infrastruktuurin ja kortteleiden rakentaminen sekä pilaantuneiden maiden poisto edellyttää maansiirtotöitä, joilla länteen ja

pohjoiseen laskevaa maastoa tasataan tarkoituksenmukaisemmaksi. Tasauksia suunniteltaessa on kuitenkin pyritty mahdollisimman vähäisiin toimenpiteisiin rakentamisen ympäristövaikutusten minimoimiseksi.

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (Sitowise 2022, tark. 2023), joka käsittelee pohjoiskortteleiden kaava-alueen lisäksi myös tehdasaluetta ja sen eteläpuolta. Pohjoiskortteleissa vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa maankäytön muutoksen myötä. Selvitysalueen valumakertoimen ei kuitenkaan kokonaisuudessaan arvioida muuttuvan paljoa. Maankäyttö tiivistyy ennen kaikkea pohjoiskortteleiden alueella, mutta toisaalta viereisellä tehdasalueella sijaitsevaa asfalttikenttää muutetaan asuinkortteleiksi, aukioiksi ja katualueiksi, jotka ovat osin istutettuja. Kattopinta-alan määrä kasvaa pohjoiskortteleissa. Hiedanrannan hulevesien hallinnan keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu uuden rakentamisen aiheuttaman Näsijärven kohdistuvan hulevesikuormituksen ehkäiseminen sekä tulvariskien hallinta. Hiedanrannan hulevesien hallinnalla on todennäköisesti merkitystä paikallisesti Näsijärven Lielahden veden laadulle, vaikka Näsijärven kohdistuvasta kuormituksesta hulevedet aiheuttavat vain pienen osan. Hulevesien johtaminen ei merkittävästi muuta Ollinojan valuma-alueen rajoja. Lähes kaikki kaava-alueen hulevedet ohjataan Viskoosipuiston suuntaan ja ainoastaan kaava-alueen pohjoisosasta hyvin pienen alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta Ollinojan kosteikkoon. Ratkaisulla ei ole vaikutusta Ollinojan kosteikon olosuhteisiin, koska Ollinojan valuma-alue on iso ja tämä osuus mikä Ollinojaan viivytyksen kautta johdetaan, on puolestaan erittäin pieni. Muutos olosuhteisiin on äärimmäisen vähäinen.

Pohjoiskortteleiden hulevesille rakennetaan hallintajärjestelmä, joka koostuu putkisiirroista sekä avoimista hulevesialtaista, jotka viivyttävät ja puhdistavat hulevedet. Hulevesiä ei imeytetä maaperään, joten hulevesien ei arvioida lisäävän alueelta havaittujen haitta-aineiden kulkeutumiseriskiä maaperästä pohjaveteen. Kaava mahdollistaa kahden vanhan jätevedenpuhdistamon jälkiselkeytsaltaiden käyttämisen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen (biosuodattimena). Altaista on tarpeen purkaa pois muut kuin altaan betonirakenteet ja altaiden reunoja mahdollisesti madalletaan. Lopullinen maisemointityö ratkeaa tarkemman suunnittelun myötä, mutta tarkoituksena on, että altaat ovat tulevaisuudessa puiston viihtyisyyttä lisäävä vesiaihe. Tulvavesille on kaavakartalle esitetty painanteet. Lisäksi kaduille suunnitellut viherkaistat kokoavat hulevesiä. kaikki katu- ja muilla yleisillä alueilla muodostuvat hulevedet johdetaan myös keskitettyyn hulevesien käsittelyratkaisuun, suurimmaksi osaksi vanhoihin puhdistamoaltaisiin rakennettaviin

biosuodattimiin. Näin ollen ehdotonta edellytystä hulevesien laadulliselle hallinnalle katutilassa ei ole.

Korttelipihojen vesiä tulee viivyttää sadepuutarhoissa ja kattovesiä maanpinnan alaisissa säiliöissä virtaaman pienentämiseksi. Viherkerroin ja sadepuutarhamääräys ohjaavat kortteleiden hulevesien hallintaa kasvillisuutta hyödyntävien keinojen käyttöön. Maanvaraiset pihat mahdollistavat kookkaampi puita kuin kansipihat.

Pohjoiskortteleiden suunnitelmasta on laadittu aluetason hiilijalanjätkilaskelma (A-Insinöörit 2022). Laskelman mukaan alueen hiilijalanjätklestä suurin osa koostuu alueella asuvien asukkaiden kulutuksesta (lähes 50 %) ja jätteen käsittelystä (2 %). Asukkaiden kulutuksen lisäksi suuret päästöt aiheuttavat infra- ja talorakentaminen, joiden osuus yhteensä on lähes neljäsosa. Energiankulutus käytön aikana muodostaa noin 12 % päästöistä, kun käytetään kansallisia energian päästökertoimia ja noin 5 %, kun käytetään paikallisia energian päästökertoimia, ja liikenteen osuus noin 9 %. Käytönaikaiset korjaukset ja elinkaaren lopussa tapahtuva purkaminen muodostavat kumpikin noin 1 % päästöistä. Vanhojen rakennusten purkamisen päästöjen osuus on alle puoli promillea.

Pohjoiskorttelin kaava-alueen hiilijalanjätki on kansallisilla energianpäästökertoimilla 160 927 t CO<sub>2</sub> ja paikallisilla päästökertoimilla 148 415 t CO<sub>2</sub> 50 vuoden aikana, kun huomioidaan kaikki alueeseen vaikuttavat tekijät: vanhojen rakennusten purkaminen, infra- ja esirakentaminen, rakennusten rakentaminen, energiankulutus, käytönaikaiset korjaukset, liikenne, asukkaiden kulutus, jätehuolto ja rakennusten purkaminen elinkaaren lopussa. Kaava-alueen rakennuksia ei ole ajateltu purettavan 50 vuoden jälkeen, mutta arviointijaksoksi on valittu 50 vuotta hyvän ennustettavuuden ja käytössä olevien menetelmien vuoksi. Tavoitteiden mukaisella talonrakentamisella päästöjä on pystytty alentamaan tavanomaiseen tasoon nähden 9 %. Laskennallinen ero syntyy lähinnä rakennusten energiankulutusta vertaamalla.

Päätelmässä on huomioitu, että päästökerroin tulee energiajärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pieneneään.

Tampereen Sähkölaitoksen tavoitteena on rakentaa Hiedanrantaan matalalämpöinen kaukolämpöverkko, joka lisää lämmöntuotannon hyötysuhdetta ja on osa Hiedanrannan kiertotaloutta, jolloin parhaimmillaan Hiedanranta voi olla energiapositiivinen alue, jonka lämpöä

ei tuoteta polttamalla. Asemakaavalla ei kuitenkaan voida lain mukaan pakottaa taloyhtiöitä liittymään osaksi verkkoa.

Matalalämpöverkon rakentaminen on täysin vastaavaa toteutusta kuin muu kaukolämpöverkon teko mitä Tampereen sähköverkko toteuttaa. Matalalämpöverkon toteutus mahdollistaa matalamman kynnyksen lämmön tuottamiseen alueella 3. osapuolien toimesta. Se mahdollistaa näin ollen liiketoimintaa, jossa lämmön tuotanto on osa kokonaisuutta sekä energian kiertotaloutta esim. hyödyntäen toisen kiinteistön lauhdelämpöjä Hiedanrannan alueella.

Hiedanrannan Kehitys Oy:n on mahdollista tontinluovutusehdoilla ohjata rakentamista merkittävästi vähäpäästöisemmäksi sekä rakentamisen aikaisten päästöjen osalta että elinkaaren aikana. Yhtiön selvitystyön perusteella tontinluovutusehtojen kautta saavutettava päästövähennyspotentiaali 50 vuoden elinkaaren tarkastelujaksolla on noin neljännes verrattuna tavanomaiseen markkinoilla yleisesti saatavilla olevia ratkaisuja käyttävään asuinkerrostalototeutukseen. Tämä arvioitu päästövähennyspotentiaali muodostuu rakentamisen aikaisten päästöjen yli 40 % vähennyksestä sekä käytön aikaisten päästöjen vajaan 10 % vähennyksestä. Lisäksi lämmitysenergian jakeluverkon ja alueelle tavoiteltavan polttamattoman energiantuotannon avulla yhdessä rakentamisen vaikutuksen kanssa voitaisiin elinkaaren päästövähennyspotentiaali nostaa yhteensä noin kolmannekseen tämän hetken tavanomaiseen tasoon verrattuna. Kaikista tavanomaisen rakentamistavan vaatimustason ylittävistä ratkaisuksista, ml. edellä mainitut päästövähennysratkaisut ja viherkattoratkaisut, aiheutuu kuitenkin lisäyksiä rakentamiskustannuksiin. Tontinluovutusehtoja asetettaessa on siten huomioitava Hiedanrannan rakentamiselle asetettu vaatimustaso kokonaisuutena, ja sovitettava tontinluovutusehdot seurausvaikutuksineen suhteessa kokonaisuuteen, jotta myös kohtuuhintaisuuden tavoite voisi toteutua. Tämä huomioiden vaikuttaa siltä, että tontinluovutusehdoilla voitaisiin saavuttaa koko potentiaaliin nähden rakentamisen aikaisissa päästöissä noin 1-2 % pienempi vähennys ja käytön aikaisissa päästöissä sekä elinkaaripäästöissä molemmissa noin 3 % pienempi vähennys.

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

Rakentamattoman alueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa. Kesantona olevat alueet muuttuvat rakennetuiksi puistoiksi, kortteleiksi ja katualueiksi, jonka myötä niiden kasvillisuus tulee muuttumaan.

Yleissuunnitelmaa varten laaditussa Hiedanrannan eliöstö- ja biotooppiselvityksessä selvitysalue on jaettu neljään eri luokkaan niiden luontoarvojen mukaan. Näistä pohjoiskortteleiden itäosaan sijoittuu niityt ja pensaikot (linnusto) sekä ekologiset yhteydet (liito-oravat, lepakot). Länsipuolella on luokiteltu Kotelotehtaan ympäristö - niityt, niittyverkosto, kulttuuri- ja puolikulttuurilajit.

Alueella sijainneista laajoista niittyverkoston linnustolle merkityksellisistä alueista osa jää rakentamisen alle. Keskuspuistosta muodostuu uusi tärkeä ekologinen yhteys Niemenrannan ja Epilänharjun välille. Puistoon on suunniteltu monikerroksellinen ja monilajinen kasvillisuus. Epävarmuuksia ekologisen käytävän toiminnalle asettaa puiston voimakas käyttöpaine.

Viherkertoimen ohjaamalla viherkatoilla voidaan korvata häviävää niittyelinympäristöä luomalla uusia avoimia elinympäristöjä. Ne voivat toimia myös luonnon monimuotoisuuden säilyttäjinä ja tukea esimerkiksi tiettyjen lintulajien elinympäristöjä. Alueen niittymäisiä, avoimia elinympäristöjä voidaan korvata parantamalla jäljelle jäävien laatua ja rakentamalla uutta viheraluetta.

Uusilla alueilla ja viherkatoilla tulisi suosia katoavaa niittymäistä elinympäristöä ja pensaikkoja, joskin niittykattorakenne lisää rakennusten päästöjä noin 1,3 %, sillä se vaatii monimutkaisemman yläpohjarakenteen ja lisää materiaalien määriä suurempien kuormien takia.

Lepakkoselvityksessä (Sitowise 2021) kartanon ympäristön havaittiin olevan pohjanlepakoiden, vesisiippojen ja viiksisippojen ruokailuympäristöä, mutta suunnittelualueelta ei tehty havaintoja, eikä rakentamisella näin ollen oleteta olevan merkittäviä vaikutuksia.

Alueelta on Kari Kortteen tekemä lyhyt selvitys viitasammakoista vuodelta 2016, joissa viitasammakoita ei havaittu alueella. Mikäli viitasammakoita tämän ajankohdan jälkeen olisi kuitenkin siirtynyt alueelle, voidaan todeta, ettei kaavalla ole vaikutuksia potentiaaliseen elinympäristöön, sillä ainoastaan kaava-alueen pohjoisosasta hyvin pienen alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta Ollinojan kosteikkoon.

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

Viime vuosikymmeninä Tampereen kasvu on ollut itäiseen kantakaupunkiin painottunutta läntisen Tampereen kasvun ollessa maltillisempaa. Lielähti-Hiedanranta-alueelle voidaan rakentaa läntisen Tampereen aluekeskus, ja

Tampereen Strategiassa mainitusta 3000 asukkaan vuosittaisesta kasvutavoitteesta suuri osa voidaan suunnata alueelle usean vuoden ajan.

Infrarakentaminen on aloitettu vuonna 2023 ja sen arvioidaan kestävän vuoteen 2026. Raitiotie valmistuu vuoden 2024 aikana. Pysäköintitalon rakentaminen on laskettu vuosille 2024-2025. Korttelin rakennusten rakentaminen on laskettu vuosille 2024-2027. Hyvinvointikeskuksen asemakaavan laadinta alkaa vuonna 2024. Koulun lisäksi Hiedanrantaan mahdollistetaan uusien päiväkotien rakentaminen.

Pohjoiskorttelit tulee olemaan ensimmäinen osa-alue Hiedanrannassa, joka valmistuu. Alue pystyy hyödyntämään tehokasta joukkoliikennettä. Kaava-alueelle sijoittuva raitiotie tullaan rakentamaan Pyynikintorilta Lentävänniemeeseen Santalahden, Hiedanrannan ja Niemenrannan alueiden kautta voimassa olevan asemakaavan nro 8770 mukaisesti. Lähin pysäkki tulee olemaan tehtaan kohdalla.

Suunnittelualueella liikenneverkko uudistuu myös muilla kulkuneuvoilla liikkuville. Lielahdenkadulta tehtaalte ja edelleen kartanolle johtaa Tehdaskartanonkatu, jossa kulkee tällä hetkellä noin 500 ajon/vrk. Tehdaskartanonkadun länsipäässä (Lielahdenkatu-pysäköintihalli) liikennemäärä on ennusteen mukaan rakennusvaiheen jälkeen 1200 ajoneuvoa /vrk ja itäpäässä 200 ajoneuvoa /vrk.

Kaava-alue kytketään ympäröivään moottoriajoneuvoliikenteen liikenneverkkoon Lielahdenkadun valoliittymästä Tehdaskartanonkadun kautta. Autoliikenteelle ei johdeta ajoyhteyttä pohjoiskortteleista tehtaan ohi etelään (hälytysajo sallitaan). Tehdaskartanonkadun poikkileikkaus uudistetaan ja se johdetaan raitiotien länsipuolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, jonne sijoitetaan kaikki pohjoiskorttelien autopaikat. Pysäköintilaitoksen jälkeen Tehdaskartanonkatu muuttuu hidaskaduksi. Pohjoiskorttelien alueelle rakennetaan hidaskadut, joille osoitetaan pysäköintipaikkoja tilapäistä saattoliikennettä sekä lastausta ja purkua varten. Pysäköintipaikoille asetetaan 30 min aikarajoitus, joka on voimassa kaikkina vuorokauden aikoina. Pohjoiskorttelien läpi sallitaan huoltoajo tehtaan pohjoisosiin ja kartanolle. Tehtaan eteläosien huoltoliikenne ohjataan suunnittelualueen ulkopuolelta Hiedanrannan keskustan kautta. Tehdaskartanonkadun katuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle koulutontille tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueelle johtaa kaksi pyöräliikenteen alueraittia tehtaan molemmin puolin, jotka yhdistävät Lentävänniemen ja Niemenrannan kaupunginosat Paasikiventiellä kulkevaan seudulliseen pääreittiin.

Polkupyöräliikenteen määräksi on ennustettu ovat enimmillään 500 pyörää/vrk. Pyöräliikenne erotetaan rakenteellisesti jalankulkuliikenteestä puistoreittejä lukuun ottamatta. Suunnittelualueen hidaskaduilla pyöräliikenne osoitetaan samaan tilaan moottoriajoneuvoliikenteen kanssa. Tehdaskartanonkadulle Lielahdenkadun ja pysäköintilaitoksen väliselle osuudelle rakennetaan liikenneturvallisuuden vuoksi yksisuuntaiset pyörätiet. Väylästä laaditaan yhtenäiset opasteet myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Asemakaava-alueen pyöräliikenneverkon suunnittelu on laadittu Tampereen kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiseksi. Pysäköintihallin rakentamisen myötä Pyrollin viereinen pyöräreitti siirtyy hallin toiselle puistoon, jossa pienilmasto ja viihtyvyys ovat paremmat.

Korttelien kaakkoispuolella sijaitsee tehtaan raitiotiepysäkki, jonne kävelymatka asunkortteleilta linnuntietä pitkin on enimmillään noin 200 metriä. Idässä Lielahdenkadulla ja pohjoisessa Federleynekadulla on linja-autopysäkkejä, joilla kulkee lähialueen liityntäliikennettä palvelevia linjoja. Hiedanrannan joukkoliikenneterminaali sijaitsee Hiedanrannan keskustan raitiotiepysäkin yhteydessä, noin 700 metrin tai yhden raitiotiepysäkkivälin päässä pohjoiskortteleista. Terminaalialueelta on kattavat yhteydet liityntä- ja runkolinja pitkin Tampereen läntisiin ja lounaisiin kaupunginosiin sekä Ylöjärvelle.

Pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin, millä saadaan etuja autopaikkojen yhteiskäyttöisyydessä, kustannuksissa, korttelialueiden muuntojoustavuudessa sekä laadukkaiden autottomien korttelikatujen ja pihojen suunnittelussa. Riskinä ratkaisussa on, että korttelien saattopaikoilla on ajoittain ruuhkaa.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on ohjattu pääosin kortteleihin (muutama paikka on tarkoitus varata myös pysäköintihalliin vaihtoehtojen lisäämiseksi).

Kävely- tai pyöräilymatkaa pysäköintihalliin on pyritty lyhentämään korttelien puoliväliin sijoittuvalla raitiotien ylityskohdalla. Korttelialueiden läpi on määrätty julkinen kävelyreitti, jotta myös alueen itäreunan asukkaat voivat hyödyntää ylityskohtaa.

### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla aloitetaan uuden asuinalueen rakentuminen nykyisin rakentamattomaan ympäristöön. Alueelle on tarpeen rakentaa pääosin uudet verkostot.



Seudullinen jäteyhtiö tulee toteuttamaan alueelle tarkoituksenmukaisen jätteen keräilyverkoston. Tällä hetkellä todennäköisin vaihtoehto on korttelikeräysjärjestelmä, jossa kortteleihin rakennetaan syväkeräysastiat. Lisäksi alueelle tulee yksi yhteinen keräyspiste.

Tampereen Sähkölaitoksen tavoitteena on rakentaa Hiedanrantaan matalalämpöinen kaukolämpöverkko. Normaalia matalampi lämpötila mahdollistaa sen, että verkkoon voidaan liittää useita erilaisia lämmönlähteitä kuten maalämpö- ja ilmavesilämpöpumppuja ja hukkalämmön hyödyntäminen. Ratkaisu on kahdensuuntainen, eli taloyhtiöt voivat sekä ostaa verkosta lämpöä että myydä verkkoon alueella tuottamaansa lämpöä. Katusuunnittelussa mahdollistetaan tilavarauksena kaukokylmäverkko.

Uudelle jäteveden pumpptaamolle on varattu korttelialue kaava-alueen pohjoisreunalta. Mahdollisten lievien hajuhaittojen vuoksi se on sijoitettu mahdollisimman kauas asunnoista ja varsinaisista oleskelualueista. Pumpptaamo korvaa alueella tällä hetkellä olevan ja rakentamisen alle jäävän pumpptaamon. Jätevedet kerätään uudelle pumpptaamolle viettoviemäreillä ja johdetaan nykytilanteen mukaisesti Niemenrannan jätevedenpumpptaamolle hyödyntäen osin aiemmin rakennettua paineviemäriä. Vedenjakelu alueelle järjestetään myös alkuvaiheessa Niemenrannan kautta. Kaava-alueen vesijohtoverkosto tullaan liittämään myös Lielahdenkadulle Tehdaskartanonkadulle rakennettavan uuden vesijohdon kautta ja tehtaan eteläpuolisten alueiden rakentuessa myös Enqvistinkadun jatkeelle rakennettavaan runkovesijohtoon. Kaava-alue tulee Tesoman painepiiriin.

Hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää alueella, vaan niitä viivytetään ennen johtamista Näsijärveen tai Ollinojan kosteikkoon.

Uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvien hulevesien johtamiseksi rakennetaan uutta hulevesiviemäriverkostoa, joka johtaa vedet Ollinojan päävirtausreitille tehdasalueelta ja sen pohjoispuolelta.

Tämän hetken tietojen mukaan Hiedanrannanalueelle ei olla rakentamassa keskitettyä kaukojäähdytysverkkoa. Paikalliset tai tiettyjä kaava-alueita koskevat jäähdytysratkaisut ovat edelleen mahdollisia.

Katupoikkileikkauksissa on pääosin vielä tilaa sijoittaa myöhemmin rakennettavia johtoja.

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

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Pohjoiskortteleiden alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta ja puretut rakennukset olivat pieniä ja matalia, joten maisema tulee muuttumaan merkittävästi. Kortteleista tulee tiiviitä ja kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Raitiotien rakentaminen on alkanut, joten tilanne on jo muuttunut yleissuunnitelmavaiheen lähtökohdista. Näsijärven suunnasta katsottuna Sellupuiston täyttömäki tulee hieman lieventämään vaikutuksia näkymiin, sillä mäki peittää ison osan alueesta taakseen.

Alueen luonnolliset ja historialliset ominaispiirteet pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin Hiedanrannan alueen kaavoissa. Merkittävimmät luonto- ja historia-arvot sekä rakennetut ympäristöt sijaitsevat muilla Hiedanrannan kaava-alueilla. Vaikka Pohjoiskortteleiden alueella ei ole säilytettävää rakennuskantaa, huomioidaan uusien kortteleiden liittymistä olemassa olevaan ympäristöön. Tällä hetkellä tehtaat erottuvat maisemassa omana tiiviinä kokonaisuutena. Tavoitteena luonnosvaiheessa oli, että pohjoiskorttelit erottuvat selkeästi tehtaan olemassa olevista rakennuksista, jolloin esimerkiksi punatiiltä ei juurikaan käytettäisi uudisrakennuksissa. Luonnosvaiheen palautteessa toivottiin kuitenkin alueelle tehdashenkistä rosoisuutta, johon paikallamuurattu tiili pääjulkisivumateriaalina sopii hyvin. Keskusteluissa arvioitiin, että uusi asuinrakentamisen poikkeaa joka tapauksessa melko umpinaisesta tehdasalueesta runsaan aukotuksen ja muun julkisivusomittelun ansiosta, jolloin ei ole vaaraa, että uudisrakennus sekoitettaisiin vanhaan tehdashalliin.

#### Kulttuuriperintö

Näkymälinja ei tule säilymään vesitornin ja Niemen navetan tornien välillä. Näkymien säilyminen keskuspuistosta on mahdollista. Tilanne on ollut sama jo yleissuunnitelmavaiheessa. Puistossa kasvillisuus ryhmitellään tilallisesti siten, että näkymät vesitornin suuntaan säilyvät siellä avoimina. Näkymälinja vesitornilta Näsijärvelle tulee säilymään, mutta vain kapeana sektorina. Korkeutensa puolesta vesitorni säilyttää dominantin asemansa.

Pohjoisesta, Niemenrannan suunnalta katsottuna tehdas ei tule jatkossa erottumaan selkeänä omana kokonaisuutena melko korkeiden asuin kerrostalokortteleiden rakentamisen jälkeen. Alue oli vuosikymmenet oma suljettu tehdasyhdyskuntansa, johon muutoksen toi ensin

Niemenrannan rakentaminen ja nyt Hiedanranta tuoden tiiviin asuin- ja liikerakentamisen kiinteästi osaksi kokonaisuutta. Toisaalta tehdastoiminnalta tyhjentyneen alueen rakennusten säilymistä tukee uudet käyttötarkoitukset ja niiden kannattavuuteen puolestaan auttaa kasvava asukasluku.

Kaava mahdollistaa portinvartijan kopin purkamisen Tehdaskartanonkadun länsipäässä katualueen turvallisuuden lisäämiseksi. Kaava-alueelta on jo kortteleiden esirakentamisen alta purettu Liettämö/puhdistamo (rakennus 33), Jätteenpolttolaitos (35), Rautavarasto (36) sekä Selkeytysallas (34) ja pohjoisin jälkiselkeytysallas. Näistä selkeytysaltailla on määritelty arvoluokka III, muut ovat arvoluokittelun ulkopuolella. Jälkiselkeytysaltaista kaksi säilytetään paitsi osana historiallista kerrostumaa, myös osana hulevesien biosuodatusta ja viherrakennetta. Samalla ne tuovat tehdasalueen identiteettiä myös pohjoiskortteleihin. Lisäksi raitiotien rakentamisen vuoksi on purettu Paloasema.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kuivaamonaukion viereisten rakennusten säilymisen. Kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta laatiessa on pyritty identiteettisistä huomioimaan erityisesti tehdasympäristöön sopiva uusi asuinrakentaminen.



*Vesitorni näkyy kuvassa keskellä korjaustöiden vuoksi huputettuna. Korttelit nousevat tähän maisemaan tornin oikealle puolelle.*

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

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

Hiedanrantayhtiö rakennuttaa yleiset alueet.

Tehtaan tilat soveltuvat tulevaisuudessa esim. kulttuuri-, vapaa-aika- ja ravintolapalveluille. Tilojen väliaikaista käyttöä on mahdollisuus ohjata ja mahdollistaa halpojen tilojen tarjonta erilaiselle toiminnalle. Työpajat ja erilaiset tapahtumat alueella mahdollistavat alueen elävyyden. Tiiviit asuinalueet asukkaineen tehtaan molemmin puolin tukevat yritysten toimintaedellytyksiä. Kaava-alueen rakentaminen tuo lisää asiakkaita myös jo olemassa oleville yrityksille Hiedanrannan alueella ja viereisissä kaupunginosissa.

Kaava edellyttää uuden kivijalkaliiketilän rakentamisen.

Yleissuunnitelmassa on pyritty huomioimaan toiminnassa olevat tehtaat, joiden viereen asuminen sijoittuu. Kortteleiden ja tehtaiden väliin sijoittuu laaja keskuspuisto ja pohjoiskortteleissa lisäksi pysäköintilaitos. Meluselvityksessä ei havaittu ohjearvoja ylittävää melua, eikä muitakaan ympäristöhäiriöitä ole tiedossa. Tehtaiden toiminta jatkuu myös tulevaisuudessa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 4.2.2021.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita on listattu kohdassa 2.2.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavan pohjalla oli yleissuunnitelma. Luonnosvaiheessa kortteleiden massottelulle tehtiin vaihtoehtoisia tarkasteluja. Taloudelliset tavoitteet ovat tarkentuneet. Tavoitteiden tarkentumista on kuvattu lisää kohdassa 4.5.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 4. - 25.2.2021. Asemakaavan vireilletulovaiheessa julkaistiin kaupungin

verkkosivuilla esittelyvideo. Vireilletulovaiheessa toimitettiin 7 asukas- tai yhteisöpalautetta ja neljä viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa. Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestetään esittelytilaisuus. Nähtävilläolon aikana pyydettiin viranomaiskommentit ja asukasmielipiteet.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 19.5.-9.6.2022. Valmisteluaineistoon oli mahdollista tutustua Lielahden kartanolla 24.5.2022 sekä kaupungin verkkosivuilla julkaistussa esittelyvideossa. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit.

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

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

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaehdotus pohjautuu yleissuunnitelmaan. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennustyyppien osalta. Rakennusoikeuden määrää, kerroslukuja, kattomuotoja, arkkitehtuurin, katualueiden ja puistojen luonnetta on tutkittu. Ehdotusvaiheessa lisättiin luonnosvaiheen palautteen perusteella selkeämpää vaihtelua vierekkäisten rakennusten korkeuslukuihin. Myös alueen arkkitehtuurin ja identiteetin tavoitteet tarkentuivat. Tontteja tutkittiin myös taloudellisesta näkökulmasta.

Viherkertoimen tavoitetason toteutumista tutkittiin vertaamalla eri kokoisia viherkattoja osana pihasuunnitelmaa. Pihasuunnitelmassa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa viherkatot hyödyttävät parhaiten asukasviihtyvyyttä sekä tukevat tavoitetta luonnon monimuotoisuuden lisäämisestä. Näin ollen maksaruohokattoja ei ole esityksessä, vaikkei niiden toteuttamista ole myöskään estetty. Pihatutkielmien myötä yleissuunnitelmavaiheen umpikorttelirakennetta avattiin toimivampien pihojen mahdollistamiseksi. Kaavaehdotusta laadittaessa tutkittiin myös pysäköintilaitoksen viherkertoimen toteutuminen pihasuunnitelmalla.

Luonnosvaiheessa esitetystä toimitilarakennuksesta pysäköintihallin pohjoispuolella luovuttiin hallin hulevesien biosuodatuksen järjestämisen vuoksi.

Pihoissa on tarkasteltu myös jätehuollon, huollon ja pelastamisen tilavaatimuksia ja varmistettu niiden mahtuminen. Omapihaisten asuntojen mahdollisuutta tutkittiin ja niille ohjataan kaavakartalla paikat.

Korttelialueiden läpi sijoittuvan julkisen kävelyreitit ratkaisuvaihtoehtoja tarkasteltiin ja lisättiin raitiotien suunnitelmaan ylityspaikka. Yleinen jalankulku päädyttiin esittämään korttelialueelle muun liikennöinnin ja tontille ajon yksinkertaistamiseksi. Samalla todettiin, että yleisen kävelyreitit valaistus on tarpeen olla rasiitteena kiinteistöllä.

Katualueilla päädyttiin suosimaan kaupunkimaista suhteellisen kapeaa katutilaa yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Kadulle haluttiin myös sijoittaa viihtyvyyttä, suotuisaa pienilmastoa ja hulevesien hallintaa lisääviä istutuksia, sekä mahdollisimman paljon saattopysäköintiä. Tilavarauksia maanalaisille verkostoille tutkittiin samanaikaisesti ja varmistettiin, että suunnitelma on toteutettavissa. Suunnittelu tarkentui myös raitiotien reunalla: pelastustien tilavaraukset määrittävät puiden ja istutusten mahtumista. Toisaalta haluttiin myös mahdollistaa sisäänkäynnit myös raiteen puolella, mikä tarvitsee myös tilavarauksen. Ehdotusvaiheessa todettiin, että yhdellä tontilla on katujen kulmauksessa tarpeen viistää rakennuksen nurkka riittävän näkemäalueen saavuttamiseksi.

Kortteleiden tasausta tutkittiin ja ensimmäisissä vaihtoehdoissa kaikki korttelit tasattiin katukorkoon. Hiedanrannassa olevan ilmasto- ja massasetavoitteiden vuoksi itäpuolen kortteleista päädyttiin kuitenkin esittämään luonnonvaroja ja kustannuksia säästävämpää ratkaisua, jossa piha noudattelee luonnollisempia muotoja ja laskee kohti Viskoosipuistoa.

Luonnosvaiheessa nousi myös esiin tarve tutkia tilavarausta Kuivaamonaukion ja raiteen väliselle portaalle ja luiskalle. Samalla visioitiin aukion istutuksia ja viereisen korttelijulkisivun luonnetta. Ehdotusvaiheessa tutkittiin kaava-alueen pohjoisreunalle talvihuollettava luiskayhteys raiteen vierelle ja kohti Niemenrantaa.

Pyöräreittien linjauksia vertailtiin ja etsittiin parasta vaihtoehtoa päällystetyille reitille, jossa olisi riittävän turvallista pyöräillä myös suhteellisen isolla nopeudella. Ehdotusvaiheessa katuyleissuunnitelma tarkentui katusuunnitelmaksi.

62)

#### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehdit My. Hulevesiselvityksen, kuntatekniikan yleissuunnitelman ja pihasuunnitelman on laatinut Sitowise, Katuyleissuunnitelman Ramboll. Keskuspuiston pohjoisosan suunnitelman on laatinut Loci Maisema-arkkitehdit.

OAS- ja luonnosvaiheiden palautteen myötä on laadittu lisäselvityksiä ja erillissuunnitelmia.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

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 energijärjestelmän murroksen myötä tulevaisuudessa pienenevä.

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 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 keventäminen erilaisin keinoin sekä kestävän rakentamisen näkymistä toteutussuunnittelussa.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaa tarkistetaan mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavia muutoksia:

- Massoittelemiseen on lisätty luonnosvaiheen jälkeen kerrosluku- 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 yhteistilöistä suurin sijoittuu lähelle ratikkapysäkkiä.
- Tonttijako on tarkistettu asuntosuunnittelun edellytykset ja järkevät hankekoot huomioiden.
- Hulevesimääräykset on päivitetty.



62)

- LPY-korttelialueelle on lisätty biosuodatusta ja viherkerroinlaskenta. Toimitilarakennusten tontti on poistettu.
- Katualueen rajausta on korjattu.
- Pohjoisreunalle on lisätty luiskayhteys ympäri vuoden huollettavana puistokäytävänä.
- Pohjoisosaan on lisätty sähkömuuntamolle varaus.

Kaavakartan lisäksi liitteitä on päivitetty ja aineistoon on lisätty varjostustarkastelu, maaperätutkimus ja Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio.

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

Asemakaavaa tarkistetaan mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtävillä, jolloin siitä voi jättää mielipiteitä ja viranomaislausuntoja.

Lausunnot:

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

Muistutukset

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

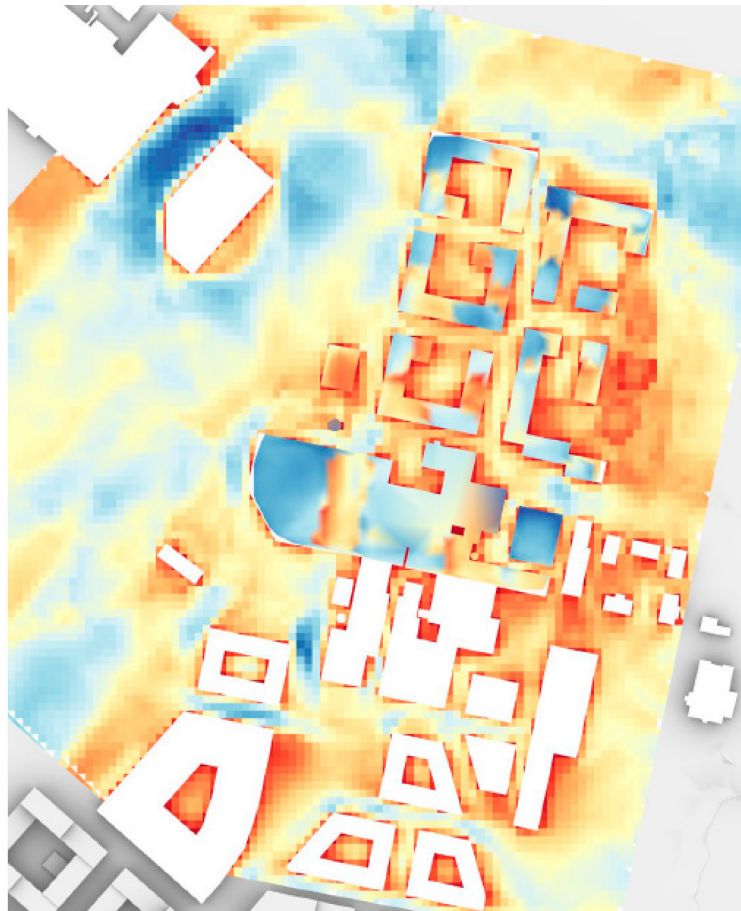
Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiedanrannan asemakaavat 8862 ja 8793. Lepakkoselvitys (Sitowise, 2021)
- Hiedanrannan pohjoisalueiden tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 2022)
- Raitoliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi (WSP, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys (WSP, 2022)
- Asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 hulevesiselvitys (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus, (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan pohjoisosien asemakaava; liikenne- ja katusuunnitelmat (Ramboll 2022)
- Kuivaamonkadun ja Tehdaskartanonkadun katusuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit 2022)
- Korttelipihojen viitesuunnitelmat (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan pohjoiskorttelien p-laitos, Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Inaro, 2023)
- Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2022)
- Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2022)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY, 2022)
- Pohjoiskorttelien hiilijalanjälkilaskenta (A-insinöörit, 2022)
- Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys, (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016)
  - Osa D, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
  - Osa C: Lielahden kartanon ja selluloosatehtaan rakennukset, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
  - Varjoanalyysi (Arkkitehdit MY, 2023)
  - Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve (Ramboll 2022)
  - Hiedanranta, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2019)

## 5.1 Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys

Pohjoiskortteleiden tuulisuusolosuhteet ovat suoritetun mallinnuksen perusteella hyvät. Alueen mallinnuksen perusteella heikoimmat olosuhteet ilmenevät rakennusten katoilla, korttelit pohjois-etelä suunnassa halkaisevalla kadulla, Hiertämön pohjoispuolella ja puistoissa (mallinnus ei huomioi kasvillisuutta).

Pohjoiskortteleiden pienilmasto-olosuhteita arvioitiin UTCI-mallinnuksen avulla. UTCI vastaa ajatusmallina säätiedoissa käytettävää ”tuntuu siltä kuin” lämpötilaa. Mallinnus kattaa yhden tyypillisen vuoden kaikki tunnit. Mallinnus sisälsi arvion lämpösaarekeilmion vaikutuksesta. Pienilmastomallinnuksen tuloksissa korostuu tuulisuuden vaikutus. Umpikorttelit tarjoavat tuulensuojaa ja yleisesti ottaen miellyttävät pienilmasto-olosuhteet.



*Pienilmastomallinnuksen tuloksissa punaiset alueet ovat viihtyisimpiä. Kuva Sitowise.*

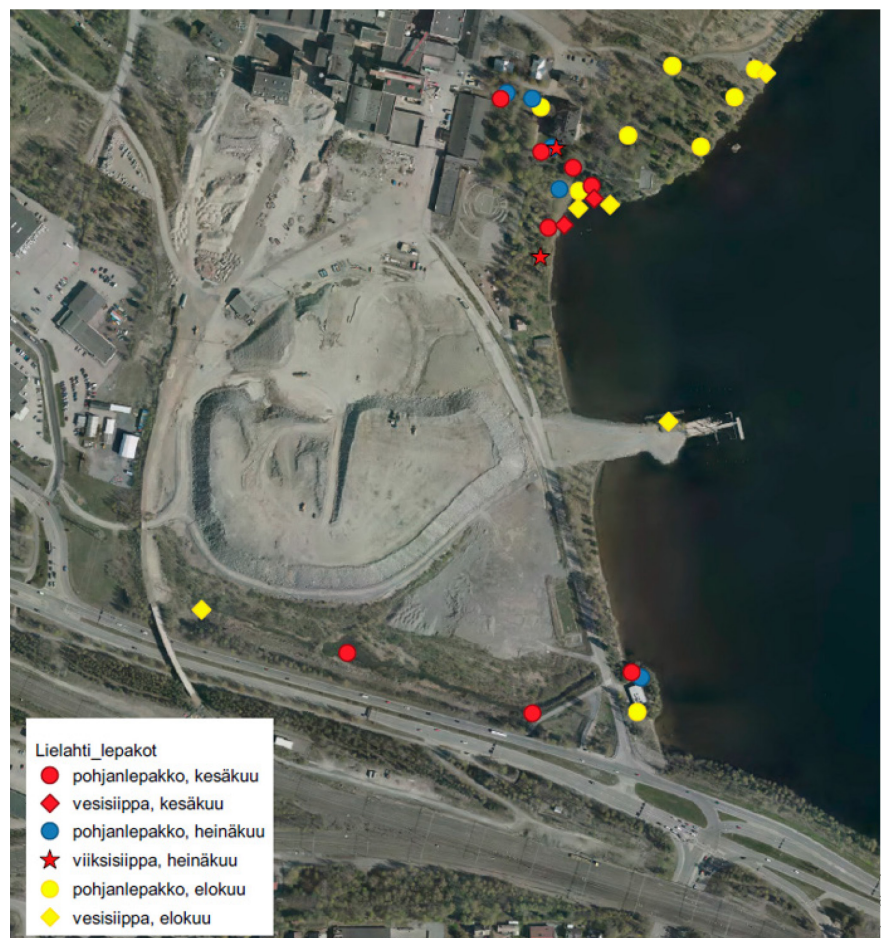
62)

## 5.2 Varjoanalyysi

Viitesuunnitelmaa havainnollistaa myös varjoanalyysi, jossa on mallinnettu asuinkortteleiden varjoisuutta ja valoisuutta eri vuoden- ja kellonaikoina. Selvitys ei ota kantaa pienilmastoon samalla tarkkuudella kuin pienilmastoseelvitys, mutta esittää alueen varjoisimmat ja valoisimmat kohdat.

## 5.3 Lepakkoselvitys

Selvitysalue käsitti osan Lielahden vanhan paperitehtaan alueesta, Lielahden kartanon alueen sekä Possiojan varren. Lielahden vanhan kartanon ympäristössä sijaitsee pohjanlepakoille tärkeä ruokailualue (luokka II). Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että alueen arvo lepakoille muodostuu kartanoalueen puoliavoimista, vanhoja puita käsittävistä puistoympäristöistä tai puistomaisista ympäristöistä. Pohjoiskortteleiden alueelta ei tehty lepakkohavaintoja.



*Selvityksessä tehdyt lepakkohavainnot*

## 5.4 Tärinävaikutusten arviointi

Raitiotieliikenteen aiheuttamia tärinätasoja on arvioitu laskennallisesti. Poikkileikkauksiin tehtyjen tärinälaskentojen tulokset alittavat kohteessa tärinälle suositellun ohjearvon mukaisen tason. Siten myöskään rakenteiden vaurioitumisalttiutta ei ole. Junaliikenteen aiheuttaman tärinän heilahdusnopeuden arvioidaan olevan kohteessa asuinrakentamiseen tarkoitetun suositusarvon (0,3 mm/s, luokka C) alapuolella. Kuitenkin voidaan todeta, että laskennallisen arvion mukaan myös luokka B toteutuu. Raiderakenteen aktiivieristämällä voidaan saavuttaa luokka A.

## 5.5 Melu- ja runkomeluselvitys

Asemakaava-alueen asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot ovat selvityksen mukaan suhteellisen pieniä, sillä ohjearvoja ylittäviä melutasoja muodostuu laskennallisten tarkastelujen perusteella vain raitiotielinjauksen ja katualueiden välittömään läheisyyteen. Selvityksessä tehdyn laskennallisen tarkastelun perusteella tuleva raitiovaunuliikenne aiheuttaa suunniteltujen asuinrakennusten läheisyydessä raitiotien viereen 10–12 metrin etäisyydelle ulottuvan vyöhykkeen, jolla 55 dB:n keskiäänitaso (LAeq7-22) ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 57–58 dB melutasoja (LAeq7-22). Autoliikenteen vaikutuksesta tonttikaduille muodostuu enimmillään 7 metrin etäisyydelle leviävä yli 55 dB:n keskiäänitason vyöhyke. Melun torjuntaan riittää parvekkeiden lasitus selvityksen osoittamilla kortteleiden osilla.

Asuinrakennusten länsipuolella sijaitsevat teollisuuslaitoksen melukohteet eivät aiheuta merkittäviä melutasoja asuinrakennusten läheisyydessä tai niiden julkisivuilla. Asuinrakennusten pohjoispuolella sijaitseva sähkönsyöttöasema ei myöskään aiheuta melutasoja asuinrakennusten läheisyydessä tai niiden julkisivuilla.

Runkomelun ohjearvona tulee soveltaa VTT:n ohjeen mukaisesti 30 dB runkomelutasoa, sillä raitiotien läheisyydessä sijaitseviin julkisivuihin tullaan antamaan julkisivun ääneneristävyyttä koskevia kaavamääräyksiä. Laskennallisen tarkastelun perusteella 30 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttää asuinrakennusten läheisyydessä ratarakenteeseen sijoitettavaa runkomeluvaimennusta. Asuinrakennusalueen lounaiskulmassa runkomeluvaimennuksen tulee laskennallisen tarkastelun perusteella olla vähintään 17 dB, jotta

62)

lähimmissä asuinrakennuksissa ei ylitetä tavoiteltavaa 30 dB runkomelutasoa.

## 5.6 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen tarkastelualueena on ollut pohjoiskorttelit, tehdas- ja kartanoalue sekä keskustakortteleiden alue. Selvityksessä todetaan, että Hiedanrannan alueelle suunniteltu rakentaminen muuttaa huomattavasti alueen maankäyttöä. Alueelle on suunniteltu tiivistä rakentamista. Suunnitelmien mukainen rakentaminen tuskin merkittävästi lisää pintavalunnan muodostumista nykytilasta alueen ollessa jo suureksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Aluetta rakennettaessa tiiviiksi korttelialueeksi hulevesien keräys ja poisjohtaminen luultavasti kuitenkin tehostuu, mikä kasvattaa alueelta poistuvia hulevesivirtaamia. Hulevesien hallintaan ei ole esitetty suuria muutoksia Hiedanrannan alueen kuntatekniikan yleissuunnitelmaan nähden. Merkittävimmät muutokset liittyvät kaava-alueen eteläosasta Possiojan päävirtausreitille vievän hulevesiverkoston linjauksiin sekä Ollinojan kosteikon jälkeistä virtausreittiä koskeviin muutoksiin. Suunnitelmia jätevedenpuhdistamon laskeutusaltaiden muuttamisesta biosuodatusaltauksi on tarkennettu. Hulevesiselvitystä päivitettiin ehdotusvaiheessa tarkentuneen suunnittelun myötä.

## 5.7 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Hiedanrannan asemakaavojen 8793, 8893 ja 8894 alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, mikä perustuu aiemmin laadittuun Hiedanrannan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan huomioiden uusimmat muutokset alueen suunnitteluperiaatteissa. Kunnallistekninen suunnittelu on sovitettu yhteen kaavan 8793 viitesuunnittelun sekä yleisten alueiden suunnittelun kanssa. Suunnitelmat kattavat koko viitesuunnitelmanalueen, mikä on varsinaista kaava-aluetta laajempi.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu vesihuolto, kaukolämpö, sähköverkko ja varaukset muille putkireiteille.

## 5.8 Liikenne- ja katusuunnitelmat

Kaava-alue kytketään ympäröivään moottoriajoneuvoliikenteen liikenneverkkoon Lielahdenkadun valoliittymästä Tehdaskartanonkadun kautta. Autoliikenteelle ei johdeta ajoyhteyttä pohjoiskortteleista tehtaan ohi etelään (hälytysajo sallitaan). Tehdaskartanonkadun poikkileikkaus uudistetaan ja se johdetaan raitiotien länsipuolella sijaitsevaan

pysäköintilaitokseen, jonne sijoitetaan kaikki pohjoiskorttelien autopaikat. Pysäköintilaitoksen jälkeen Tehdaskartanonkatu muuttuu hidaskaduksi. Pohjoiskorttelien alueelle rakennetaan hidaskadut, joille osoitetaan pysäköintipaikkoja tilapäistä saattoliikennettä sekä lastausta ja purkua varten. Pysäköintipaikoille asetetaan 30 min aikarajoitus, joka on voimassa kaikkina vuorokauden aikoina. Pohjoiskorttelien läpi sallitaan huoltoajo tehtaan pohjoisosiin ja kartanolle. Tehtaan eteläosien huoltoliikenne ohjataan suunnittelualueen ulkopuolelta Hiedanrannan keskustan kautta. Tehdaskartanonkadun katuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle koulutontille tarkentuu jatkosuunnittelussa. Asemakaava-alueen pyöräliikenneverkon suunnittelu on laadittu Tampereen kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiseksi. Suunnittelualueen läpi kulkee alueelliset pääreitit Lielahdenkadulta ja Niemenrannasta Hiedanrannan keskustaan ja Paasikiventien seudulliselle pääreitille. Pyöräliikenne erotetaan rakenteellisesti jalankulkuliikenteestä puistoreittejä lukuun ottamatta. Suunnittelualueen hidaskaduilla pyöräliikenne osoitetaan samaan tilaan moottoriajoneuvoliikenteen kanssa. Tehdaskartanonkadulle Lielahdenkadun ja pysäköintilaitoksen väliselle osuudelle rakennetaan liikenneturvallisuuden vuoksi yksisuuntaiset pyörätiet.

Suunnitelmassa on huomioitu myös katuvihreän periaatteet. Tehdaskartanonkadun ja Kuivaamonkadun katuvihreällä luodaan viihtyisää urbaania katutilaa, tuetaan kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja käsitellään alueen hulevesiä.

Ehdotusvaiheessa katuyleissuunnitelmat tarkentuivat katusuunnitelmiksi.

## 5.9 Hiedanrannan pohjoisosan puistosuunnitelma

Hiedanrannan Keskuspuisto on pitkänomainen pohjoiseteläsuuntainen puistonauha, joka sijoittuu vanhan tehdasalueen ja uuden Hiedanrannan kaupunginosan länsireunaan. Valmistuttuaan koko Keskuspuisto tulee luomaan n. 9 ha laajuisen uuden virkistysyhteyden ja ekologisen yhteyden Epilänharjun ja Sellupuiston välille. Keskuspuiston pohjoisosa (n. 1,6 ha) on puiston ensimmäisenä asemakaavoitettava ja rakennettava osa. Puiston maisema-arkkitehtuuri ammentaa ilmeensä tehdasmiljöön tunnelmasta: puiston pinnoissa ja rakenteissa käytetään maatiiltätilien eri sävyissä, ja toiminnallisten alueiden värimaailma koostetaan lämpimistä punertavista ja okransävyistä. Vihreä monimuotoinen kasvillisuus tuo vaihtelua vuodenaikoihin. Puiston pääreitti on esteetön, talvikunnossapidetty ja valaistu. Puistoreitti yhdistyy pohjoisessa Sellupuistoon, ja jatkuu uuden Tehdaskartanonkadun yli etelän suuntaan. Raitiolinjan ylityskohdista linjataan sujuvat yhteydet puiston läpi länsireunalle rakennettavaan

pysäköintihalliin, joka muodostaa puistolle rajaavan julkisivun itäreunalle. Puistoon sijoitetaan runsaasti uusia liikuntatoimintoja ja oleskelupaikkoja.

Hedelmäpuiden lisäksi puistoon varataan tilaa asukkaidenviljelylaatikoille. Niittykasvillisuudessa hyödynnetään Hiedanrannan rikastamisniityn paikallisesti arvokkaankulttuurilajiston siemeniä. Tilallisesti kasvillisuus ryhmitellään siten, että näkyvät vesitornin suuntaan säilyvät avoimina.



*Ote puistosuunnitelmasta*



62)

## 5.10 Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys

Vaikutusten arvioinnin tueksi Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys ja sen vuonna 2021 tehdyt päivitysosat C ja D ovat liiteaineistona.

## 5.11 Viitesuunnittelu

Pihasuunnitelmat esittävät yhden mahdollisen tavan toteuttaa yhteispihat viherkertoimen tavoitetasoa toteuttaen.

Koko aluetta koskeva viitesuunnitelma keskittyy kaavan havainnollistamiseen ja myös se on yksi mahdollinen tapa toteuttaa suunnitelma.

Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos laadittiin selvitykseksi tehtaan ja kortteleiden välisestä tilasta, joka on tärkeä kohtausta paikka ja sisääntulo alueelle ratikkapysäkin suunnasta. Lisäksi aukiolla ja raiteella tulee olemaan noin yhden kerroksen korkeinen tasoero, joten suunnitelman tavoite oli myös selvittää luiska- ja porrarakenteen tilavarausta. Lopullinen suunnitelma aukiolle tehdään tehtaan kaavoituksen yhteydessä.

Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnoksessa on tutkittu mm. hulevesialtaiden luonnetta, puiston kasvillisuutta ja istutuksia sekä reittejä ja pelastusajoneuvojen toimintaedellytyksiä.

## 5.9 Varjoanalyysi

Viitesuunnitelmaa havainnollistaa varjoanalyysi, jossa on mallinnettu asuinkortteleiden varjoisuutta ja valoisuutta eri vuoden- ja kellonaikoina.

## 5.11 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden yhteydessä on tehty tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Rambollin vuonna 2022 pohjoiskorttelien alueelle tehdyissä tutkimuksissa todettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Korttelin J8 itäreunassa todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (PAH-yhdisteitä). Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisesti kunnostustavoitteisiin. Kortteleiden J1-J3, J7 ja J8 alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteita ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 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 2040 Hiedanranta on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen alueeksi (pohjoiskorttelit), se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus Lielahden alueella on 80000 k-m<sup>2</sup>. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

### 6.2 Yleiskaavassa alue on osa aluekeskusta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaavassa kyseinen alue on osa aluekeskusta ja elinvoiman vyöhykettä. Osittain alue on osoitettu myös uudistuvana keskustatoimintojen alueena. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvat Lielahden kartano, kartanopuisto ja tehdasalueen rakennukset on osoitettu maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä tai kohteena. Alueeseen rajautuvan Lielahden kylätontin asuinpaikat on osoitettu muinaisjäänköhteena. Jätehuollon kehittämisalue ja geolämmön keruuvyöhyke on merkitty kartalle. Alue on Näsijärven valuma-alueita.

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

### 6.3 Asemakaava

Kaava-alueen on osittain voimassa asemakaava nro 5961 vuodelta 1984, jossa kiinteistö on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-10). Osalla aluetta on voimassa asemakaavamuuksot nro 8770 vuodelta 2020,

jossa teollisuustonttia on osoitettu katualueeksi ja muodostettu Lielahden ja Hiedanrannan kaupunginosan väliaikainen raja liittyen raitiotien rakentamiseen. Alueen pohjoisreunalla on voimassa asemakaava nro 8771 vuodelta 2020, jossa on osoitettu lähivirkistysaluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue muuntamorakennusta varten. Lähivirkistysalueella tulee huomioida pilaantuneet maat.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin. Työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille.
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

62)

## Hiedanrannan yleissuunnitelma

Hiedanrannan uuden kaupunginosan maankäytön yleissuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupunginhallituksessa 8.6.2020 jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Kaupunginhallitus linjasi myös alueen kehittämisen yhtiömallia.

## 6.5 Tonttijako

Kaava-alueella on voimassa tonttijako nro 8567 (hyväksytty 10.1.2013), joka on osittain kumottu. Kaavalla muodostetaan sitova tonttijako.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2022.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat, puistojen yleissuunnitelmat, pihasuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.2.2021, tark 16.5.2022 ja 19.6.2023
- Asemakaavakartta 16.5.2022, tark. 19.6.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohjeet 16.5.2022, tark. 19.6.2023

- Viranomaisneuvottelun muistio 22.3.2021

Asemakaavan oheismateriaali:

- OAS palaute- ja vastineraportti 16.5.2022
- Luonnosvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Hiedanrannan kaupunkikuvallinen suunnitelma
- Hiedanrannan asemakaavat 8862 ja 8793. Lepakkoselvitys (Sitowise, 2021)
- Hiedanrannan pohjoisalueiden tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 2023)
- Raitoliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi (WSP, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan nro 8793 melu- ja runkomeluselvitys (WSP, 2022)
- Hulevesiselvitys (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, poikkileikkaukset ja tasaussuunnitelma (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan asemakaavan 8793 kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostus (Sitowise, 2022)
- Hiedanrannan pohjoisosien asemakaava; liikenne- ja katusuunnitelmat (Ramboll 2022)
- Kuivaamonkadun ja Tehdaskartanonkadun katusuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hiedanrannan keskuspuiston pohjoisosan puistosuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit 2023)
- Korttelipihojen viitesuunnitelmat (Sitowise, 2023)
- Hiedanrannan pohjoiskorttelien p-laitos, Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Inaro, 2023)
- Kuivaamonaukion yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2023)
- Viskoosipuiston yleissuunnitelmaluonnos (Sitowise, 2023)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY, 2023)
- Varjoanalyysi (Arkkitehdit MY, 2023)
- Pohjoiskorttelien hiilijalanjälkilaskenta (A-insinöörit, 2022)
- Hiedanranta, Pohjoiskorttelit, Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve (Ramboll 2022)
- Hiedanranta, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2019)
- Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys, (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016)

- Osa D, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)
- Osa C: Lielahden kartanon ja selluloosatehtaan rakennukset, päivitys lokakuu 2021 (Sitowise, 2021)

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Hiedanrannan yleissuunnitelman selvitys- ja suunnitelma-aineistot löytyvät kaupungin verkkosivuilta.

Taulukko 1

16.5.2022 ML-R		
19.6.2023 ML-R		