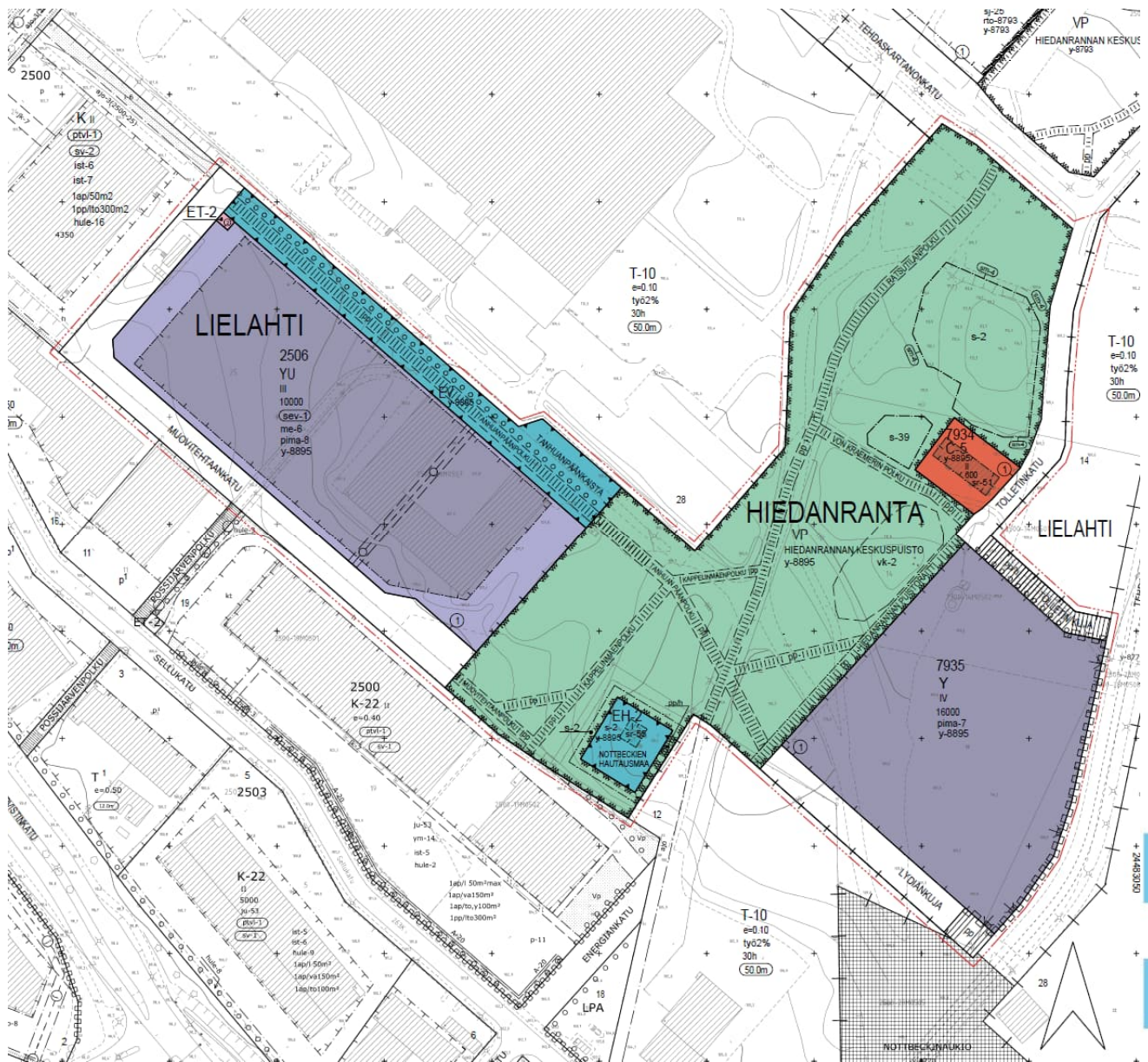


HIEDANRANTA, LIELAHTI, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti

Asemakaavan selostus

25.3.2024, tark. 11.11.2024 ja 17.2.2025



Kaavan nimi HIEDANRANTA, LIELAHTI, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti

ASEMAKAAVA NRO 8895

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.3.2024 päivättyä, 11.11.2024 ja 17.2.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8895. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan korttelia 2500 / tontit 6 ja 25, tontit 12 osa, 14 osa ja 28 osa

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

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan virkistys-, erityis- ja katualuetta, kaupunginosan rajaa

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan virkistys-, erityis- ja katualuetta, kaupunginosan rajaa

Tonttijaolla muodostuu

Tampereen kaupungin LIELAHTI (263) kaupunginosan korttelin 2506 tontit 1 ja 2

Tampereen kaupungin HIEDANRANTA (269) kaupunginosan korttelin 7934 tontti 1 ja korttelin 7935 tontti 1

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:7697/10.02.01/2021, pvm 5.11.2021

Vireille tulo:

16.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

HIEDANRANTA, LIELAHTI, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti, asemakaavamuutos.

Asemakaava numero 8895.

TIIVISTELMÄ

Uuden kaupunginosan koulu, päiväkoti ja liikuntatilat keskuspuiston vieressä

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

Yleissuunnitelmassa keskuspuisto erottaa tulevan Hiedanrannan kaupunginosan uudistuvasta Lielahdesta. Suunnittelualue käsittää keskuspuistoa Nottbeckin kappelilta Tehdaskartanonkadulle sekä alueita sen molemmin puolin.

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta koulua, päiväkotiä ja liikuntarakennuksia varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskimäinen osa. Asemakaavassa ei ole uusia asumisen korttelialueita.

Yleisten rakennusten rakennusoikeutta noin 26 000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 26 000 k-m², joka osoitetaan koulun ja liikuntarakennusten tonteille. Uimahallille varataan tilaa ja rakennusoikeutta tulevaisuuden tarpeisiin. Koulu toteutetaan kahdessa vaiheessa, ja se on mitoitettu valmiina 1500 oppilaalle ja päiväkoti 200 lapselle.

Keskuspuisto ja katuverkko

Asemakaavalla muodostuu n. 4 hehtaaria puistoa ja viheraluetta, joka muodostaa tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskimäisen osan. Puiston yleissuunnitelma on kaavan oheismateriaalina. Kaavatyön aikana on laadittu myös liikenneselvitys ja katusuunnitelmaluonnoksia jotka ovat myös kaavan oheismateriaalina.

Suojeltavat muinaisjäännökset ja rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, historiallinen asuinpaikka (suurtila, kartano) Lielahden rustholli sekä siihen mahdollisesti liittyvä muu arkeologinen kulttuuriperintökohde. Rakennettua kulttuuriympäristöä edustavat Nottbeckien suvun hautausmaa ja kappeli sekä ligniinitehtaan konttorirakennus, joka on alun perin rakennettu tehtaan talous- sauna ja pesularakennukseksi 1950-luvulla.

Tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan palvelut ja virkistysalueet

Asemakaava kuuluu asemakaavoitusohjelmaan vuodelle 2024.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3- 6.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide Tampereen Paitiotie Oy:lta. Yksityishenkilöt eivät jättäneet palautetta. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitusvaiheen aineistoon oli mahdollista tutustua myös kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023 jolloin suunnittelijat olivat tavattavissa. Alueen suunnitelmiin kävi tutustumassa ja keskustelemassa arviolta 150 henkilöä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 28.3.-20.4.2024.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 2 mielipidettä. Palautteessa nousi esiin suojelumääräysten täsmentäminen ja ekologisten yhteyksien turvaaminen jatkosuunnittelussa. Tampereen seudun polkupyöräilijät ry kommentoi katujen yleissuunnitelmia.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan suunnittelualuetta on laajennettu noin 0,6 ha verran DS Smithin tuotantolaitokselta vapautuvalla vuokra-alueella. Maan omistaa Tampereen kaupunki ja se osoitetaan osaksi Hiedanrannan keskuspuistoa. Arkeologiaa ja puustoa sekä rakennusperintöä koskevia suojelumääräyksiä on sovitettu yhteen ja tarkistettu. Kasvillisuus selvitys on päivitetty. Koulun tontin rakennusoikeutta lisättiin 1000 kem² tulevia tarpeita varten. Nimistöä on täydennetty.

Nähtävilläoloaikana 21.11.-23.12.2024 asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi (2) viranomaislausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo totesivat, että suunnittelussa on otettu hyvin huomioon maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot eikä kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa. Lisäksi liitto toivoi kiinnitettävän erityistä huomiota väliaikaisten liikennejärjestelyjen toimivuuteen.

Tampereen seudun polkupyöräilijät ry muistutti päiväkodin saattoliikenteen ja polkupyöräilyn reittien järjestämisestä.

Palaute- ja vastineraportti on selostuksen liitteenä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

Koulun ja päiväkodin polkupyöräpysäköinnin normia on tarkistettu. Hiedanrannan keskuspuistoon on merkitty lisää pyöräilyreitti. Oheismateriaalin puistosuunnitelmaa, liikennesuunnitelmaa ja katujen yleissuunnitelmaa on kehitetty edelleen. Muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus.....	1
Tiivistelmä	3
Uuden kaupunginosan koulu, päiväkoti ja liikuntatilat keskuspuiston vieressä	3
Yleisten rakennusten rakennusoikeutta noin 26 000 kerrosalaneliömetriä.....	3
Keskuspuisto ja katuverkko	3
Suojeltavat muinaisjäännökset ja rakennukset	3
Tavoitteena mahdollistaa uuden kaupunginosan palvelut ja virkistysalueet	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys.....	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita	15
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1 Kaavan rakenne	16
2.1.1 Mitoitus.....	16
2.1.2 Palvelut.....	17
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	17
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	17
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	18
2.3.1 Korttelialueet.....	18
2.3.2 Muut alueet	19
2.4 Nimistö.....	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	21
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	21
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	21
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	24
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	25
3.5.2	Kulttuuriperintö	25
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	25
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	26
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	27
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	27
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	28
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	28
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	28
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	28
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	30
5.1	Maakuntakaava	30
5.2	Yleiskaava.....	30
5.3	Asemakaavatilanne.....	31
5.4	Kaupungin strategiat ja sopimukset	31
5.5	Tonttijako	31
5.6	Pohjakartta.....	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32

6.3	Toteutuksen seuranta.....	32
7	LUETTELO ASEMAKAAVAN JA SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	32
7.1	Asemakaava ja sen liitteet	32
7.2	Selostuksen liitteet	32

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on entistä teollisuusaluetta

Suunnitteluala sijaitsee Lielahden ja tulevan Hiedanrannan kaupunginosan rajalla noin neljän kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Muutosalue on pääosin entistä teollisuusaluetta. Suunnittelualan laajuus on noin 8,5 ha.

Asemakaavan muutoksen kohteena on Lielahden kaupunginosan tontit 2500-6 ja 2500-25, tontin 2500-28 osa, tontin 2500-14 osa, tontin 2500-12 osa, katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja pohjavesi

Suunnitteluala on voimakkaasti ihmisen eri aikakausina muokkaamaa eikä ole miltään osin täysin luonnontilainen. Maasto on hyvin rikkonaista johtuen vuosisatoja jatkuneesta, monipuolisesta ihmistoiminnasta. Aluetta ovat muokanneet ensin maatalous, sitten sellunkeiton ja teollisuuden ympärille keskittynyt toiminta ja nykyään palvelujen, kaupan ja pienyritysten toiminnot.

Suunnittelualan korkein kohta on kukkulalla sijaitseva vanhan kylätontin muinaisjäännösalue, josta maasto lähtee laskemaan lounaaseen ja pohjoiseen toimien vedenjakajana. Korkeuseroa suunnittelualan länsipäähän on enimmillään noin kymmenen metriä. Nottbeckien kappeli sijaitsee myös ympäröivää maastoa korkeammalla töyräällä.

Maaperä on tulkittu pääosin hiekaksi tai siltiksi. Koulun tontilla kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon pääosin 8-11 metrin syvyydessä ja liikuntapalvelujen tontilla pääosin 10-15 metrin syvyydessä.

Vuosikymmeniä jatkuneen teollisen toiminnan takia alueella on pilaantuneita maa-aineksia.

Pohjaveden pinnan korkeus koulun tontilla on noin +100...101 mpy ja keskuspuistossa lähellä Nottbeckin kappelia noin +97.5. Suunnittelualan länsiosasta ei ole pohjavesitietoja.

Maisema

Nottbeckien kalmisto on rakennuksineen ja vanhoine jalopuineen on maisemallisesti huomionarvoisen merkittävä. Hautapaikan länsipuolella on hieno, melko avoimena säilynyt niitty. Suunnittelualueen aivan länsiosassa on liike- ja teollisuustontteihin rajautuva avoin, tuore niitty. Sillä on pientä maisemallista merkitystä ja tietyllä tapaa myös Nottbeckien kalmiston viereisen niityn jatkumoa.

Puusto

Suunnittelualueen puusto on suurelta osin nuorta tai istutusperäistä. Nottbeckien kappelin ja hautausmaan erityisenä arvona on sille aikoinaan istutettu puusto. Lajistoon lukeutuu lehmuksia, vaahteraa ja valkosaarnia. Puuston erikoisuus on siinä, että metsälön puusto koostuu puhtaasti jaloista lehtipuista. Lehtipuiden runsaus muovaa kohteelle erityiset pienilmastolliset olosuhteet.

Lielahden rusthollin vanhan kylätontin ja ligniinitehtaan konttorin ympäristössä on myös vanhaa, arvokasta puustoa. Alueella on tehty puustokartoitus kesällä 2023.

Kasvillisuus

Alue on ollut jatkuvassa muutoksessa. Vuoden 2015 kasvillisuusselvitys päivitettiin kesällä 2024. Alueella ei havaittu uhanalaisia kasvilajeja tai luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisia putkilokasvilajeja.

Suunnittelualueen ulkopuolelta rajan tuntuman huomionarvoisin kasvilaji on silmälläpidettävä (NT) kelta-apila ja sen lähellä kasvoi alueellisesti uhanalaista kyläkellukkaa.

Lepakot

Selvitysalueella tehtiin vain yksi havainto pohjanlepakosta kesän 2023 kartoituksissa. Havaintojen perusteella alueen merkitys lepakoille on hyvin vähäinen. Johtopäätöstä tukevat myös aiempien kartoitusten tulokset (Stowise 2021, Faunatica 2015).

Liito-oravat ja viitasammakot

Alueella ei ole havaintoja liito-oravista eikä niille soveltuvaa elinympäristöä.

Alueella ei ole havaintoja viitasammakoista eikä niille soveltuvaa elinympäristöä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee entisellä teollisuusalueella, rajautuen Lielahden kaupalliseen keskittymään. Teollinen toiminta on päättynyt 2000-luvun alussa. Alueella sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee teolliseen toimintaan liittyviä rakennuksia, joiden käyttötarkoituksen muuttamista tai purkamista mietitään. Alueella sijaitsee pieni, edelleen ainakin teoriassa käytössä oleva yksityinen hautausmaa.

Arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö – rustholli, tehdas ja kartano

Hiedanrannan rakennetun ympäristön inventoinnissa (2016) ja arkeologisessa inventoinnissa (2015) on suunnittelualueelta huomioitu Rusthollin tontti, ligniinitehtaan konttorirakennus sekä Nottbeckin kappelin ja hautausmaa.

Alueella sijainneen Lielahden rusthollin (1676 - 1913) tontti on kuitenkin osittain autioitunut ja säästynyt voimakkaalta maanmuokkaukselta, mistä syystä sen parhaiten säilyneet osat esitetään osittain kiinteänä muinaisjäännöksenä ja osittain kaavamerkinnällä suojeltaviksi. Lisäksi inventointialueella on säilynyt maisemallisesti arvokas isojakokartassa kuvatus paikallistien katkelma (historiallinen Teivaalantie).

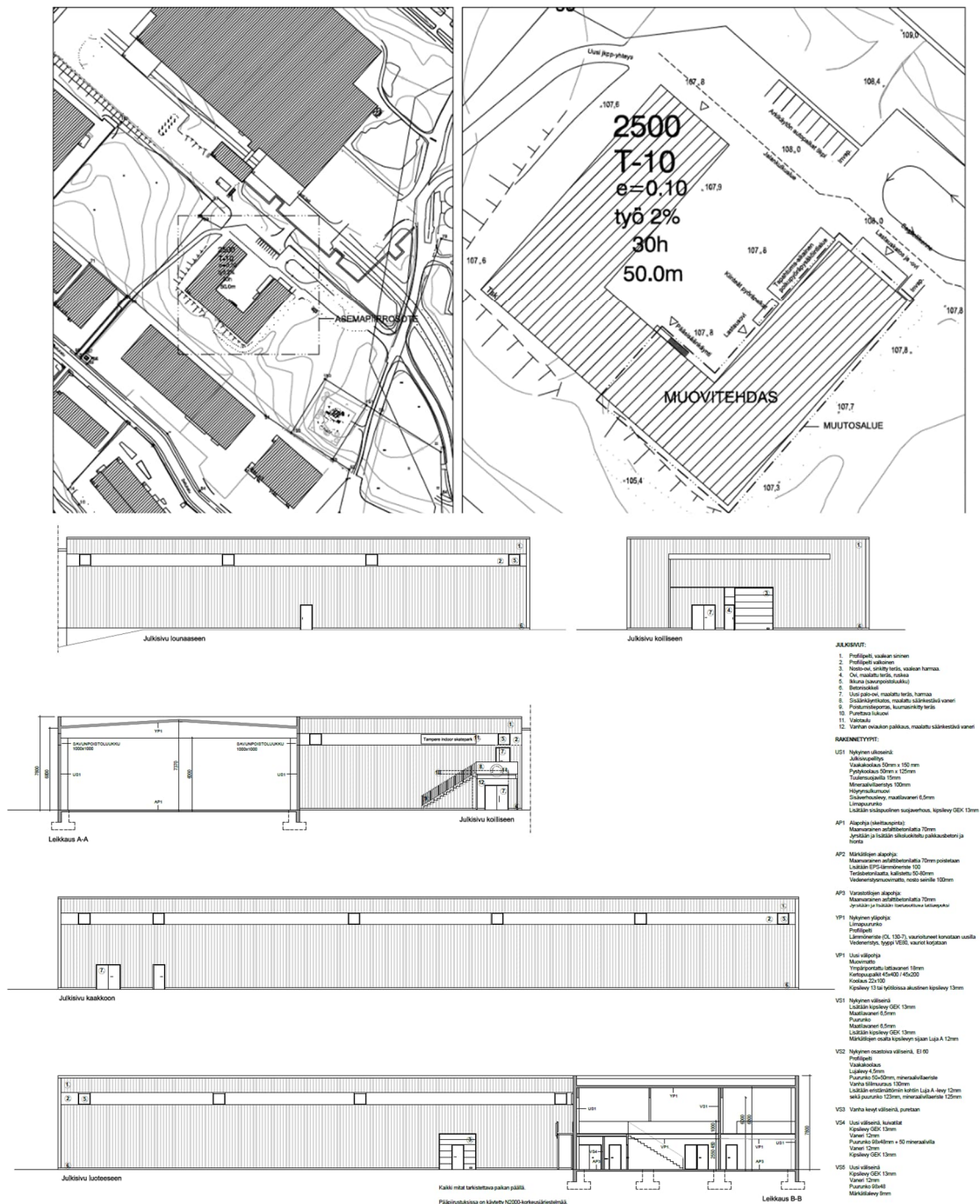
Kylätontin alueelle sijoittuu myös 1950-luvun taitteessa rakennettu sellutehtaan talousrakennus, josta myöhemmin tehtiin ligniinitehtaan tutkimuslaitos (rak 21). Rakennuksella on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Nottbeckien suvun hautausmaa perustettiin Wilhelm ja Marie von Nottbeckin pojan muistoksi vuonna 1885. Pieni kirkkomaa muodostettiin kartanon länsipuolelle, todennäköisesti peltoaukean keskellä sijaitsevalle metsäsaarekkeelle. Hautakappeli (rak 42) valmistui vuonna 1884. Suunnittelijana oli Marie von Nottbeck. Aluetta suojaamaan istutettiin puisto. Sitä ympäröivä aita siirrettiin Näsinkalliolta 1904. Viimeisin hautaus on tehty vuonna 1990.

Kappeli ja hautausmaa ovat osa maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta Lielahden kartano ja tehdasalue. Kappelirakennus on suojeltu asemakaavalla.

Purettavat rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsevaa uudempaa, muovitehtaan rakennusta (VTJ-PRT 100915023A) ei ole inventoitu ja se on huonokuntoisena tarkoitus purkaa lähivuosina. Teollisuushalli on rakentunut vaihteittain vuodesta 1970 alkaen ja sen laajuus nykyisellään on noin 3 800 kem², osittain kahdessa kerroksessa. Tyhjiällä ollut rakennus muutettiin käyttötarkoitukseltaan väliaikaiseksi kokoontumistilaksi vuonna 2021, ja se on toiminut sen jälkeen sisäskaitaushallina.





Muovitehdas etelästä päin viistokuvattuna. Etualalla näkyy Nottbeckin kappeli.
Valokuva: © Blom 2012



Eri ikäisiä rakennuksen osia sisäpihalta kuvattuna. Vasemmalla uudempi vuoden 1974 laajennus.
Valokuva: © Tampereen kaupunki 28.2.2024

Liikenne

Pääreitti ja ajoyhteys Hiedanrantaan ja suunnittelualueelle johtaa nykytilanteessa lännestä, Lielahdenkadulta Tehdaskartanonkatua pitkin. Kävellessä ja pyöräillen alueelle pääsee sekä etelästä, pohjoisesta että lounaasta. Alueen sisäiset liikennejärjestelyt ovat toistaiseksi jatkuvasti muutoksen alaisia rakennustyömaiden takia. Rakenteilla olevan raitiotie sivuaa suunnittelualuetta ja liikennöinti on tarkoitus aloittaa vuoden 2025 alusta. Lähimmät pysäkit tulevat Tehtaalle ja Nottbeckin aukiolle.

Tekninen huolto

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

Suunnittelualueen länsirajalla sijaitsee tilapäinen lämpövoimakeskus.

Suunnitellulla EV-suojaviheralueella (Tanhuanpäänkaista) DSSmithin tehtaalle vuokratulla n. 15 x 15 m alueella sijaitsee tehtaan prosesseihin liittyvä sakokaivo.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melun lähteitä suunnittelualueella ovat ajoneuvoliikenne, alkava raideliikenne ja läheiset teollisuuslaitokset. Meluselvityksen mukaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla melun raja-arvot kuitenkin alittuvat.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten raja-arvot alittuvat selkeästi.

Alueella on teollisen toiminnan takia pilaantuneita maa-aineksia.

Suunnittelualueen länsiosa (liikuntarakennusten tontti) on kemikaalilaitosten konsultointiväyhykettä, mutta suunniteltu koulu ja päiväkotit eivät. TUKESin lausunto tulee huomioida liikuntarakennusten jatkosuunnittelussa.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asutusta eikä palveluita. Muovitehtaan rakennus on väliaikaisessa käytössä kulttuuri- ja liikuntatiloina. Suunnittelualue rajautuu Lielahden maakunnallisesti merkittävään kaupalliseen keskittymään sekä kehittyvään Hiedanrannan alueeseen, jossa on tällä hetkellä erilaisia, vaihtuvia väliaikaisia toimintoja ja tapahtumia.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin yhtiön maita

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

Tampereen kaupunki omistaa suoraan pääosin koulun ja päiväkodin tontin suunnitellun maapohjan. Asemakaavaprosessin aikana tehtiin maanvaihtoa kehitysyhtiön ja kaupungin välillä.

Kiinteistö Oy Tampereen Hiedanranta (Lujatalo/ Ilmarinen) omistaa tontin 2500-12, jonka pohjoiskärjestä oltaisiin osoittamassa noin 400 m² osa katualueeksi (Lydiiankuja).

Kappelin ja hautausmaan nykyisen tontin (2500-6) omistaa Nottbeckin säätiö (Stiftelsen familjen von Nottbecks släktgrav).

Suunnitellulla EV-suojaviheralueelta (Tanhuanpäänkaista) DSSmithin tehtaalte vuokratulla n. 15 x 15 m alueella sijaitsee tehtaan prosesseihin liittyvä sakokaivo. Vuokralaisella on maapohjan hallintaoikeus. Kaava- aluetta varaudutaan myös laajentamaan puiston pohjoispään osalta mikäli vuokrasopimus neuvotellaan uudelleen.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Hiedanrannan yleissuunnitelma selvityksineen

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

Yleissuunnitelman laatiminen alkoi keväällä 2017 yhdessä kaupunkilaisten kanssa ideakilpailun jatkoiksi kutsutuissa tapahtumissa. Kaikille avoimissa työpajoissa kehitettiin muun muassa kortteleita, asumista, yhteisöllisyyttä ja työn tekemisen uusia tapoja tulevaisuuden kaupungissa.

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

Asemakaava noudattaa pääpiirteissään yleissuunnitelman ratkaisuja.

Raitiotien katusuunnitelmat

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

Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio

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

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

Hiedanranta, yleisten kaupunkitilojen suunnitteluohje

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

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue käsittää Hiedanrannan keskuspuistoa Nottbeckin kappelilta Tehdaskartanonkadulle sekä alueita sen molemmin puolin yleissuunnitelma periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta koulua, päiväkotia ja liikuntarakennuksia varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskeinen osa.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta tavoitteena on arvojen turvaaminen suojelemalla ja ottamalla osaksi tulevaa keskuspuistoa. Arvokkaita tunnistettuja kohteita ovat Nottbeckien kappeli, Lignotechnin konttorirakennus sekä Lielahden rusthollin kiinteä muinaisjäännös.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta yleisiä rakennuksia varten yhteensä 26 000 k-m² ja korttelialuetta n 3,3 ha. Puistoa ja suojaviheraluetta muodostuu noin 4 ha. Katualuetta muodostuu noin 0,8 ha. Asemakaavassa ei osoiteta uusia asumisen korttelialueita.

2.1.2 Palvelut

Hiedanrannan keskusta osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y), joka mahdollistaa koulun ja päiväkodin rakentamisen. Koulu toteutetaan kahdessa vaiheessa, ja se on mitoitettu valmiina 1500 oppilaalle ja päiväkotiki 200 lapselle.

Lielahden puolelle osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Suunniteltu liikuntahalli olisi koulun käytössä päivisin ja yleisessä käytössä muina aikoina. Kaavassa varaudutaan uimahallin toteuttamiseen myöhemmin.

Koulu, päiväkotiki ja liikuntarakennukset kytkeytyvät suoraan tulevaan Hiedanrannan keskuspuistoon (VP, EV) joka on osa laajempaa viher- ja virkistysyhteyksien ja alueiden verkostoa.

Ligniinitehtaan vanhalle konttorirakennukselle osoitetaan oma tontti, joka on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-5). Käyttötarkoitus mahdollistaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

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

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta koulua, päiväkotia ja liikuntarakennuksia varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskeinen osa.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta tavoitteena on arvojen turvaaminen suojelemalla ja ottamalla osaksi tulevaa keskuspuistoa. Arvokkaita tunnistettuja kohteita suunnittelualueella ovat Nottbeckien kappeli ja hautausmaa, Lignotechin konttorirakennus sekä Lielahden rusthollin kiinteä muinaisjäänös.

Kaavamuutostyö on ohjelmoitu asemakaavoitusohjelmassa vuodelle 2024.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava noudattaa pääpiirteissään yleissuunnitelman ratkaisuja.

Palveluiden, liikenteen ja virkistysalueiden järjestäminen

Koululle, päiväkodille ja liikuntarakennuksille on osoitettu riittävän kokoiset ja toteuttamiskelpoiset tontit. Katualueet, kävelyn ja pyöräilyn reitit on tarkasteltu osana alueen laajempaa liikennejärjestelmää ja sovitettu yhteen viheralueiden suunnittelun kanssa.

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittäviä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja sisältävät alueet on asemakaavassa jätetty viheralueiksi ja suojeltu asianmukaisin merkinnöin. Puistosuunnitelman yhteydessä laaditaan hoitosuunnitelma yhteistyössä maakuntamuseon kanssa.

Kaavoitusohjelman tavoitteet

Yhdyskuntarakenteen kasvua suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle. Hiedanrannassa tavoitellaan keskustamaista jalankulkuvyöhykettä, jossa kaupunkiympäristö ja liikennejärjestelyt korostavat kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä ja muuta kestävää liikkumista. Kaavaehdotus valmistui kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti vuonna 2024.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Y-korttelialue 7935, koulun ja päiväkodin tontti

Koulua ja päiväkotia varten on varattu tontti, jolla on osoitettu rakennusoikeutta 15 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on IV. Rakennusala on väljä, mutta rakennus tulee rakentaa kiinni Tehdaskadun katualueeseen. Pilaantuneita maita koskien on annettu määräys pima-7 joka edellyttää alueen puhdistamista. Yleismääräyksessä määrätään arkkitehtuurista, pysäköinnistä, runkomelusta, viherkertoimen tavoitetasosta ja hulevesien käsittelystä.

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

YU-korttelialue 2506, liikuntarakennusten tontti

Koulua ja päiväkotia varten on varattu tontti, jolla on osoitettu rakennusoikeutta 10000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusala on väljä, tällä varaudutaan mahdolliseen uimahallin ja muiden urheilua

palvelevien rakennusten rakentamiseen tulevaisuudessa. Pilaantuneita maita koskien on annettu määräys pima-8 joka edellyttää pilaantuneisuuden selvittämistä ja tarvittaessa alueen puhdistamista. Yleismääräyksessä määrätään arkkitehtuurista, pysäköinnistä, runkomelusta, viherkertoimen tavoitetasosta ja hulevesien käsittelystä.

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

C-5 -korttelialue 7934, keskustatoimintojen korttelialue

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

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

Konttorirakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sr-51: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

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

ET-2 korttelialue (2506), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Liikuntarakennuksia palvelevan muuntamon tontti.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet. Kadut ovat luonteeltaan tonttikatuja tai viherkatuja, jotka liittyvät asemakaavan ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Kaduille on annettu nimet.

Viheralueet

Hiedanrannan keskuspuiston keskimäinen osa on osoitettu puistoksi (VP). Puistossa on määrätty kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä (pp), arvokkaan puuston hoidosta (i-2) ja osoitettu leikkikenttä (vk-2).

Puistoon jäävien arkeologisen kohteiden suojelemisesta on annettu määräykset s-39 ja sm-4.

VP ja EV alueilla määrätään lisäksi yleismääräyksessä yleiskaavan ekologisen yhteyden kehittämisestä.

Hautausmaa

Yksityinen hautausmaa osoitetaan erityisalueeksi EH-2. Nykyisen tontin rajoja tarkistetaan siten, että hautausmaan aidan ulkopuolinen osa muutetaan kaupungin puistoksi, mutta itse hautausmaa ja kappeli jäävät edelleen Nottbeckin säätiön omistukseen ja käyttöön.

Kappelirakennukselle osoitetaan suojelumääräys sr-55, koko hautausmaa-alueelle s-40 ja yleismääräyksessä edellytetään korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa oltavan yhteydessä museoviranomaiseen.

2.4 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on käsitellyt asemakaavan valmisteluaineistoa tammikuussa 2024, ja esittää:

Katu 1 nimettiin nimellä Tolletinkatu. Katu kulkee Lielahden rusthollin historiallisen paikan välittömässä läheisyydessä, ja Tollet -suku oli rusthollin omistajana yhtäjaksoisesti vuosina 1710-1828, ja heistä löytyy maininta rusthollin yhteydessä vielä vuodelta 1837.

Katu 2 nimettiin nimellä Lydiankuja. Katu johtaa Nottbeckinaukiolta Nottbeckin kappelille. Kappeli on Maria Lydia von Nottbeckin (1851-1906) suunnittelema. Kappelia ympäröivälle hautausmaalle on haudattu kymmenen von Nottbeck -suvun jäsentä.

Katu 3 nimetään purettavaan muovitehtaaseen viittaavalla nimellä Muovitehtaankatu. Takon kotelotehdas perustettiin alueelle vuonna 1970.

Tulevan liikuntahallin pohjoispuolelle tuleva suojaviheralue nimettiin nimellä Tanhuanpäänkaista. Alueen tietämillä on aikanaan sijainnut Tanhuanpään torppa.

Edellä mainitun suojaviheralueen kautta kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys nimettiin nimellä Tanhuanpäänpolku.

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on käsitellyt uudelleen keskuspuiston keskimmäistä osaa kokouksessaan 6.11.

Toimikunta esittää nimiä Nottbeckien hautausmaa (EH2),

Lielahdenkylänraitti (Tolletinkadun linjaa jatkava pyöräilyn alueellinen pääreitti keskuspuistossa, ennen rustholia paikalla oli Lielahden talo ja kylä), Lielahden ratsutilanpolku (puiston pääkävelyreitti), Kappelinmäenpolku (hautausmaan länsipuolella, kutsuttu Kappelinmäeksi), Von Kraemerin polku (ligniiinikonttorin edustalla, vanha Teivaalantien tielinja), ja Muovitehtaanpolku (Muovitehtaan kadun linjaa jatkava).

Nimitoimikunnan esityksestä poiketen asemakaavakokous päätti lyhentää Lielahden ratsutilanpolun nimen Ratsutilanpoluksi ja Lielahdenkylänraitin puolestaan Hiedanrannan puistoraitiksi. Viereiseen kaupunginosaan, Lielahteen, viittaamista Hiedanrannan kaupunginosassa tärkeällä alueellisella kävelyn ja pyöräilyn reitillä voidaan pitää harhaanjohtavana ja historiallinen yhteys ei avaudu kulkijalle. Huomioitavaa on myös reittien luonne ja jatkuvuus pitkälle kaavan suunnittelualueen ulkopuolelle.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudelle alueelle tarvitaan välttämättä koulu ja päiväkotikoulu. Koulu toteutetaan kahdessa vaiheessa, ja se on mitoitettu valmiina 1500 oppilaalle ja päiväkotikoulu 200 lapselle.

Koulua palvelevat liikuntatilat olisivat muina aikoina kaikkien käytettävissä. Myös koulun tiloja voitaisiin käyttää iltaisin kokoontumisiin ja kulttuuritapahtumiin. Uimahallille osoitetaan rakennusoikeutta ja paikka tulevaisuuden tarpeita varten.

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

Pilaantuneiden maiden selvittäminen ja puhdistaminen on edellytys alueen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Yleisten alueiden rakentamisessa pyritään minimoimaan maansiirtotyöt ja esim. keskuspuistossa säilyttämään nykyiset maanpinnan muodot. Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää jonkin verran maansiirtotöitä

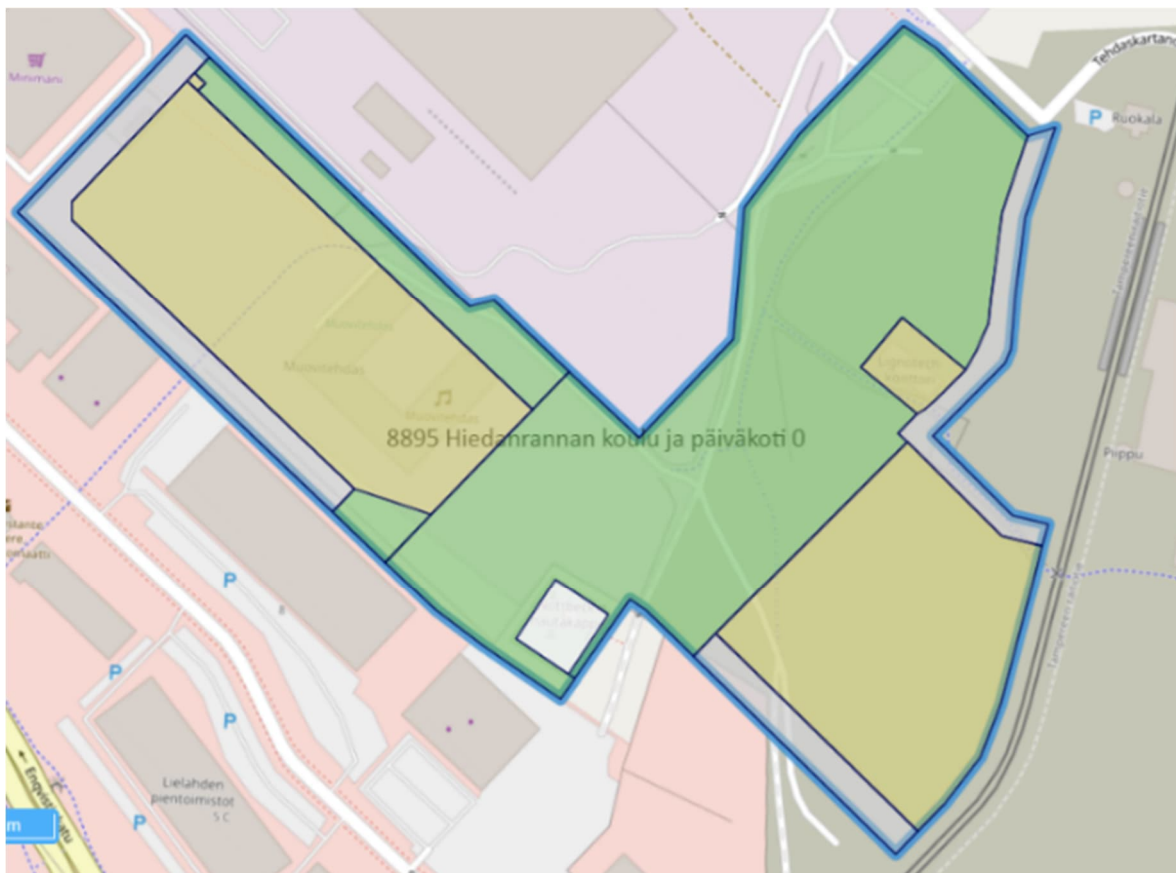
katu- ja korttelialueilla. Maaperän puhdistamisella on pitkän aikavälin vaikutusta pohjaveden laatuun. Nykyisellään lähes olematon hulevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan uudelleen

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

Päästölaskenta

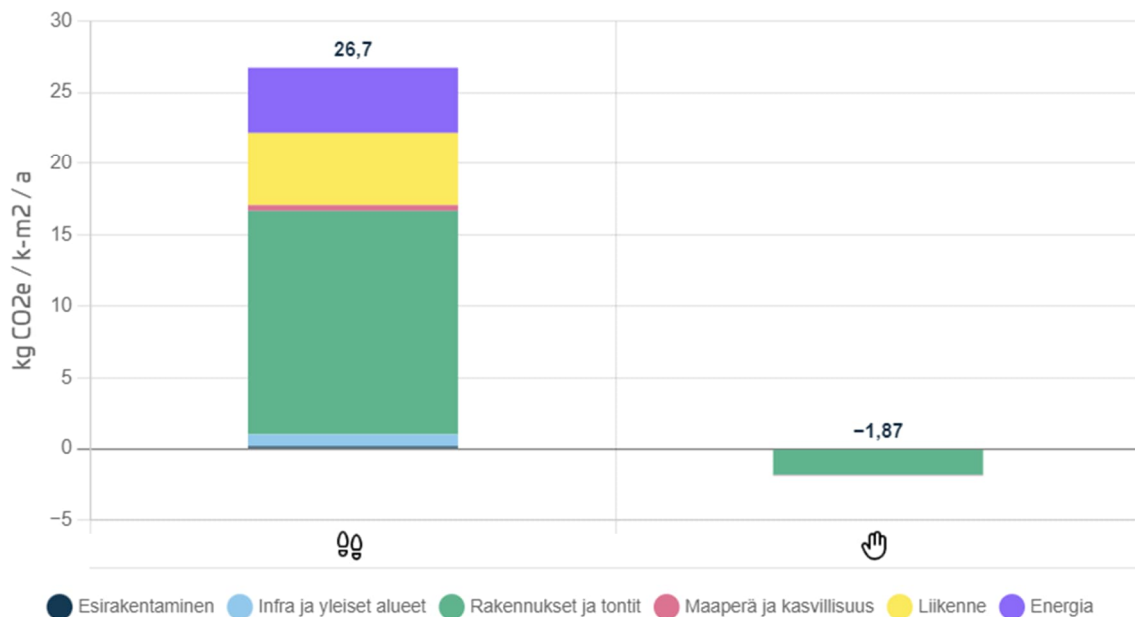
Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 eikä sen käytöstä ole vielä paljoa kokemuksia Tampereella. Työkaluun syötetään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

Vertailussa verrattiin uuden kaavan mukaisen ratkaisun päästöjä siihen, jos maankäyttö ei muutu nykyisestä. Mukaan laskelmaan sisällytettiin purettava muovitehdas ja koulun, päiväkodin, liikuntahallin ja uimahallin uudisrakennukset sekä katujen ja puistojen rakentaminen. Esirakentamisen osalta päästöt on jätetty arvioimatta lähtötietojen vajavuuden takia, eli tältä osin päästöt tulevat olemaan suurempia kuin laskelma nyt näyttää.



Kaavan käyttötarkoitusalueet on viety työkaluun paikkatietoaineistona (kartta).

Tulosten yhteenveto



Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliometri. Esirakentamisen vaikutusta ei ole huomioitu. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 20000 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 6500 tCO₂e ja energiankulutuksen kautta aiheutuviksi päästöiksi noin 5900 tCO₂e. Liikenteen päästöistä Planectissa on arvioitu muodostuvan 83 % henkilöautoilun kautta. Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 2400 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti lähinnä uudelleenkäytöstä ja materiaali kierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 34000 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 15,6 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi per kem² arvioitiin 1,9 kg CO₂e.

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

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

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

Hiedanranta-Lielahdesta suunnitellaan läntisen Tampereen aluekeskusta, jolla on paitsi alueellista, myös seudullista merkitystä. Pitkän aikavälin tavoitteissa alueelle on vähintään 18500 uutta asukasta. Alueen liikennejärjestelmä suunnitellaan kokonaan uusiksi vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuen ja heijastuu myös valtion tieverkkoon vt12 ja kt65 suunnitteilla olevien muutosten kautta.

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

Ajoyhteys koululle voidaan ottaa väliaikaisesti pohjoisesta Tehdaskartanonkadun ja Tolletinkadun kautta, tai vaihtoehtoisesti etelän suunnasta Lydiankujalle. Lopputilanteessa koululle ja päiväkodille ajetaan pääasiassa etelän suunnasta Hiedanrannan katuverkolta.

Liikuntarakennusten tontille (Muovitehtaankadulle) voidaan ottaa väliaikaisia ajoyhteyksiä esimerkiksi lännen suunnasta Pahlvitehtaankadulta yksityisellä liiketontilla 2500-24 jo olemassa olevan ajorasitteen kautta (katusuunnitelmaluonnos). Vaihtoehtoinen tai rinnakkainen, kapea reittimahdollisuus on myös lounaasta Sellukadulta Possijärvenpolun kautta joka on tällä hetkellä kaupungin hallinnoima kevyen liikenteen väylä.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

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

Koulu ja liikuntarakennukset tarvitsevat kaikki kunnallistekniset liittymät. Liikuntarakennuksille varataan tontti puistomuuntamolle, koululle tulee rakennukseen oma asiakasmuuntamo suuren sähkönkulutuksen vuoksi.

Suunnitellulla EV-suojaviheralueelta (Tanhuanpäänkaista) DSSmithin tehtaalte vuokratulla n. 15 x 15 m alueella sijaitsee tehtaan prosesseihin liittyvä sakokaivo. Edellytyksiä kaivon säilyttämiselle tai siirtämiselle tutkitaan ja siitä sovitaan toteutussopimuksissa.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Entinen teollisuusalue muuttuu radikaalisti alueen rakentuessa tiiviiksi, urbaaniksi aluekeskukseksi. Julkisilla rakennuksilla (koulu, liikuntahalli) on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli. Toisaalta keskuspuisto avaa aluetta ja maisemaa liittyen tulevaisuudessa laajempaan keskuspuistoverkostoon sekä pohjoiseen ja etelään.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Vanhan Lielahden kylätontin / Rusthollin kiinteä muinaisjäänös on suojalueineen rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Muinaisjäänösalueen kajoaminen ilman muinaismuistolaissa säädettyä lupaa on kielletty (Muinaismuistolaki 1 §). Nyt alueen osat suojellaan myös asemakaavalla ja otetaan osaksi keskuspuistoa.

Vanhan Teivaalantien edelleen maastossa havaittavissa oleva historiallinen tielinja on huomioitu keskuspuiston suunnittelussa, mutta sitä ei ole tarpeen erikseen suojella asemakaavalla.

Ligniinitehtaan konttorirakennus suojellaan asemakaavalla ja sille osoitetaan oma pieni keskustatoimintojen tontti keskuspuistoon rajautuen. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennus jää tulevaisuudessa, ympäristön muuttuessa, erittäin näkyvälle ja keskeiselle paikalle. Tavoitteena olisi, että rakennus kunnostettaisiin ja siihen voitaisiin osoittaa tulevaisuudessa julkisia tai kaupallisia toimintoja.

Nottbeckien kappeli ja hautausmaa jäävät yksityiseen omistukseen ja käyttöön, mutta ympäröivä keskuspuisto suunnitellaan niiden ehdoilla. Kappelirakennus, hautausmaa rakenteineen ja vanha istutettu jalopuusto suojellaan asemakaavalla.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan, yleisten alueiden ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti.

Uusi alue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

Sivistyspalveluiden, katujen ja viheralueiden toteuttaminen ovat kuitenkin edellytyksiä ympäröivän kaupunginosan kehittämiseksi väestöllisenä, kaupallisena ja työpaikkojen aluekeskuksena.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavatyö on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2024.

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3- 6.4.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan päätavoitteena on entisen teollisuusalueen kehittäminen.

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

Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta koulua, päiväkotia ja liikuntarakennuksia varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskimäinen osa.

Rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön osalta tavoitteena on arvojen turvaaminen suojelemalla ja ottamalla osaksi tulevaa keskuspuistoa. Arvokkaita tunnistettuja kohteita suunnittelualueella ovat Nottbeckien kappeli ja hautausmaa, Lignotechnin konttorirakennus sekä Lielahden rusthollin kiinteä muinaisjäänös.

Hiedanrannan asemakaavat on tarkoitus laatia useassa vaiheessa. Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmassa koulun ja päiväkodin asemakaavalle on asetettu tavoitteeksi ratkaista Hiedanrannan yhtenäiskoulu-päiväkodin sekä niihin liittyvien liikunta- ja nuorisotilojen sijoittuminen Hiedanrannan kaupunkirakenteeseen keskuspuiston molemmin puolin. n. 26 000 k-m² muuta kerrosalaa.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Yleissuunnitelmaan nähden koulun ja päiväkodin tonttia on suurennettu, koska yleissuunnitelmatasoinen varaus osoittautui riittämättömäksi. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta osoitetaan 25 000 k-m². Myös liikennetkaisuja on suunniteltu tarkemmalla tasolla. Hiedanrannan keskuspuistoa on laajennettu maanvuokraolosuhteiden muututtua.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelualueen toimintojen perusratkaisu on ollut aloitusvaiheesta lähtien jokseenkin selkeä, eikä siitä ole ollut tarpeen laatia olennaisesti toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3- 6.4.2023 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide Tampereen Raitiotie Oy:lta. Yksityishenkilöt eivät jättäneet palautetta. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitusvaiheen aineistoon oli mahdollista tutustua myös kaupungin verkkosivuilla sekä Hiedanrannan puutarhajuhlilla 19.8.2023 jolloin suunnittelijat olivat tavattavissa. Alueen suunnitelmiin kävi tutustumassa ja keskustelemassa arviolta 150 henkilöä.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineistoa kuulutettiin nähtäville 28.3.-20.4.2024 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 2 mielipidettä. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

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

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 21.11.2024.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

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

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueetta on laajennettu DS Smithin tehtaalta vapautuvalla vuokra-alalla. Hiedanrannan keskuspuisto kasvaa noin 0,6 ha. Arkeologiaa ja puustoa sekä rakennusperintöä koskevia suojelumääräyksiä on sovitettu yhteen ja tarkistettu. Koulun tontin rakennusoikeutta lisättiin 1000 kem² tulevia tarpeita varten.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheesta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi mielipide (Tampereen Raitiotie Oy). Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Aloitusvaiheen palaute, ohjausryhmän kommentit ja työneuvottelut on huomioitu asemakaavaluonnoksen merkinnöissä ja määräyksissä. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelun sekä Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta yhteistyössä.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 2 mielipidettä (Tampereen Raitiotie Oy ja Tampereen seudun polkupyöräilijät ry). Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Palautteessa nousi esiin suojelumääräysten täsmentäminen ja ekologisten yhteyksien turvaaminen jatkosuunnittelussa. Tampereen seudun polkupyöräilijät ry kommentoi katujen yleissuunnitelmia.

Arkeologiaa ja puustoa sekä rakennusperintöä koskevia suojelumääräyksiä on sovitettu yhteen ja tarkistettu. TAPO ry kommentit on välitetty liikennejärjestelmän suunnitteluun ja pyritään huomioimaan varsinaisissa katusuunnitelmissa.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävilläoloaikana 21.11.-23.12.2024 asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi (2) viranomaislausuntoa ja yksi (1) muistutus. Palautekooste vastineineen on kaavan aineistoissa.

Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo totesivat, että suunnittelussa on otettu hyvin huomioon maakunnallisesti merkittävän

rakennetun kulttuuriympäristön arvot eikä kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa. Lisäksi liitto toivoi kiinnitettävän erityistä huomiota väliaikaisten liikennejärjestelyjen toimivuuteen.

Tampereen seudun polkupyöräilijät ry muistutti päiväkodin saattoliikenteen ja polkupyöräilyn reittien järjestämisestä.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Koulun ja päiväkodin polkupyöräpysäköinnin normia on tarkistettu. Hiedanrannan keskuspuistoon on merkitty lisää pyöräilyreitti. Oheismateriaalin puistosuunnitelmaa, liikennesuunnitelmaa ja katujen yleissuunnitelmaa on kehitetty edelleen. Muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

-

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen ja se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Läheinen Lielahden kartano ja tehdasalue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus Lielahden alueella on 80000 k-m². Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m². Suunnittelualueella on maakaasulinja.

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

5.2 Yleiskaava

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

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

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

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

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

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

5.3 Asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava nro 5961 (vahv. 1984), jossa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10) ja kappelin ympärillä hautausmaata (EH).

Luoteiskulmassa on voimassa asemakaava nro 8425 (hyv. 2008), jossa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Kaakkoiskulmassa on voimassa asemakaava nro 8770 (hyv. 2020), jossa on osoitettu katualuetta ja Hiedanrannan kaupunginosan väliaikainen raja liittyen raitiotien rakentamiseen.

Pohjoisosassa on voimassa asemakaava nro 8793 (hyv. 2024), jossa on osoitettu katualuetta ja Hiedanrannan kaupunginosan väliaikainen raja.

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

5.4 Kaupungin strategiat ja sopimukset

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.6.2020 Hiedanrannan yleissuunnitelman alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

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

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallisen vision jatkosuunnittelun pohjaksi 21.6.2023.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.12.2023 asemakaavoitusohjelman vuosille 2024-2028. Asemakaava nro 8895, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti on ohjelmoitu vuodelle 2024.

5.5 Tonttijako

Asemakaavan alueella tonttijaot on laadittu sitovina ja ne sisältyvät asemakaavaan.

5.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2024.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-aineiston oheismateriaaliin kuuluu havainnekuvia, katusuunnitelmaluonnos, puistosuunnitelmaluonnos sekä koulun, päiväkodin ja liikuntarakennusten tontinkäyttösuunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösovimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on asemakaavan liitteenä.

7 LUETTELO ASEMAKAAVAN JA SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Seuraavat asiakirjat kuuluvat kaavan aineistoihin:

7.1 Asemakaava ja sen liitteet

- Asemakaavakartta (25.3.2024, tark. 11.11.2024 ja 17.2.2025)
- Asemakaavan selostus (25.3.2024, tark. 11.11.2024 ja 17.2.2025)
- Asemakaavan seurantalomake (12.2.2025)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.3.2023, täyd. 25.3.2024)

7.2 Selostuksen liitteet

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Ramboll, 2024)
- Maaperän rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2024)
- Melu- ja runkomeluselvitys (WSP, 2024)
- Lepakkoselvitys (FOG, 2023)
- Puustokartoitus (Tampereen Infra Oy, 2023)

- Ligniinitehtaan konttori korjausselvitys (Ideestructura, 2024)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Stowise, 2024)
- Liikennesuunnitelma (Ramboll, 2024)
- Katujen yleissuunnitelmaluonnos (Ramboll, 2024)
- Keskuspuiston yleissuunnitelma (LOCI maisema-arkkitehdit, 2024-2025)
- Tontinkäyttösuunnitelma, koulu ja päiväkoti (Sweco, 2024)
- Tontinkäyttösuunnitelma, liikuntarakennukset (Kontukoski Oy, 2024-2025)
- Piha- ja viherkerroinsuunnittelu (LOCI maisema-arkkitehdit, 2024)

Aikaisemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

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

Muut asiakirjat:

- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti (25.3.2024)
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti (11.11.2024)
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti (17.2.2025)
- Havainneaineistoa, luonnosvaihe (25.3.2024)