

Hiedanrannan keskustan raitiotiekaava

Asemakaavan selostus

2.12.2019, tark. 23.3.2020, täyd. 4.5.2020



**HIEDANRANNAN KESKUSTAN RAITIOTIEKAAVA
ASEMAKAAVA NRO 8770**

Asemakaavan selostus, joka koskee 02.12.2019 päivättyä ja 23.3.2020 tarkistettua asemakaavaa nro 8770.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lielahden (263) kaupunginosan teollisuusaluetta,
korttelin 2500 tontin 28 osaa ja tontin 14 osaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Hiedanrannan (269) kaupunginosan katualuetta.

Kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:887/10.02.01/2019, pvm 28.01.2019

Vireille tulo:

26.09.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus:

LIELAHTI, Hiedanrannan keskustan raitiotiekaava, asemakaavan muutos
Asemakaava numero 8770.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava mahdollistaa ensi vaiheessa Hiedanrannan keskustan rakentamisen aloittamisen ja raitiotien rakentamisen

Asemakaavan tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset raitiotien toisen vaiheen suunnittelulle ja rakentamiselle sekä parantaa kävelyn ja pyöräilyn reitistöä. Katualue toimii runkona tulevan Hiedanrannan kaupunginosan infran rakentamiselle riippumatta raitiotien rakentamispäätöksestä.

Teollisuustonttia katualueeksi

Asemakaavassa muutetaan nykyistä teollisuustonttia katualueeksi. Muodostetaan Lielahden ja Hiedanrannan kaupunginosan väliaikainen raja.

Ympäröivä maankäyttö ratkaistaan tulevissa asemakaavoissa. Uusia tontteja tai rakennusoikeutta ei muodostu.

Varaudutaan raitiotien rakentamiseen

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2017 raitiotien osan 2 Pyyrikintori - Lentävänniemi kehitysvaiheen aloittamisesta ja hyväksyi Hiedanrannan rakennesuunnitelman.

Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto päättää raitiotien toisen osan rakentamisesta lokakuussa 2020.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2019 - 2023 (kohde numero 14 vuodelle 2019): ”Raitiotien toiseen vaiheeseen varaudutaan kaavoittamalla yleissuunnittelun mukaisen toisen vaiheen linjaus Lentävänniemeeseen ja Lielahden suuntaan.”

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.09.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Yleisötilaisuus pidettiin 9.10.2019.

MRL 66 § tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 25.10.2019.

Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

Valmisteluvaihe

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.12.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia eikä yhtään mielipidettä.

Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin yleisesti nähtäville 2.4.-4.5.2020 väliseksi ajaksi.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta hyväksyi 31.3.2020 toivomusponnen:

"Omaehtoinen kulttuuritoiminta on olennainen osa Hiedanrannan alueen identiteettiä. Siksi yhdyskuntalautakunta esittää, että selvitetään, millaisia tiloja Kuivaamon nykyiset toimijat tarvitsevat ja millaisia korvaavia tiloja heille voidaan osoittaa Hiedanrannan alueelta."

Tampereen kaupunki (Kiinteistöt, tila ja asuntopoliikka sekä Sivistyspalvelujen palvelualue) on antanut vastineen yhdyskuntalautakunnan ponteen ja se on liitetty kaava-aineistoon.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin yksi viranomaislausunto ja sitä vastaan jätettiin yksi muistutus.

Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen nimistöä on täydennetty. Hiedanrannan keskustasta Näsisaareen johtava pääkatu nimettiin Näsisaaressa bulevardiksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamismahdollisuudet ovat osittain riippuvaisia vireillä olevasta vesilain mukaisesta lupamenettelystä koskien Vaitinaron vesistöä josta ei ole toistaiseksi lainvoimaista päätöstä (tilanne 4.5.2020).

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman ja raitiotien osalta kaupunginvaltuuston päätettyä toisen vaiheen rakentamisesta.

Sisällys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava mahdollistaa ensi vaiheessa Hiedanrannan keskustan rakentamisen aloittamisen ja raitiotien rakentamisen.....	3
Teollisuustonttia katualueeksi.....	3
Varaudutaan raitiotien rakentamiseen.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Asemakaava-alue on teollisuusaluetta	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4 Väestö ja palvelut	9
1.1.5 Maanomistus.....	9
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	9
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
2.1 Kaavan rakenne	9
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	10
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	10
2.3.1 Yleiset alueet	10
2.4 Nimistö.....	10
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	10
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	11
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	11
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	11
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	12
3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	12
3.5.2 Kulttuuriperintö.....	12
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	14
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	14
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	15

4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	15
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	15
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	15
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	16
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	16
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	16
5.1.1	Maakuntakaavassa alue on kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä	16
5.1.2	Yleiskaavassa Hiedanranta on tuleva aluekeskus.....	17
5.1.3	Asemakaavatilanne	17
5.1.4	Kaupungin strategiat.....	17
5.1.5	Tonttijako	17
5.1.6	Pohjakartta	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.3	Toteutuksen seuranta	18
7	LUETTELO ASEMAKAAVAN ASIAKIRJOISTA.....	18
7.1	Suunnitelmat, selvitykset ja muut asiakirjat	18

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on teollisuusaluetta

Suunnittelualue sijaitsee Lielahdessa noin viiden kilometrin etäisyydellä Tampereen keskustasta luoteeseen entisellä teollisuusalueella. Asemakaavan muutos koskee noin 1200 m pituista kaistaletta Näsijärven rannasta tehdasalueen ja tehtaan kautta Sellupuistoon asti.

Suunnittelualue koskee osaa nykyisestä (T-10) teollisuustontista 2500-28 ja osaa tontista 2500-14.

1.1.2 Luonnonympäristö

Selvitysalueen luonnonarvojen ja osa-alueiden arvottaminen ja rajaaminen on erittäin hankalaa, johtuen sen luonteesta ihmisen jo pitkiä aikoja sitten muovaamana ympäristönä. Historiallisesti alueella on ollut maataloustoimintaa ja myöhemmin alue on muokkautunut teollisen toiminnan kautta. Teollisen toiminnan loputtua alue on jäänyt osin hoitamattomaksi.

Lajistossa esiintyvät alueelle tuodut ja tulleet kulttuuri- ja puolikulttuurikasvit ja ihmisen muovaamaan ympäristöön mieltyneet muut eläin- ja kasvilajit.

Luontoselvityksessä (Korte, 2016) todetut vähintään huomionarvoiset kohteet kaavan vaikutusalueella ovat ketomainen alue ja vanhaa peltoa ratapenkan katveessa (kohde 5), ketomainen kukkula tehtaan vesitornilla (kohde 7, maisemallinen kohde c, arvokas osakokonaisuus 1b, punakatkon esiintymä), linnustoltaan arvokas laaja vyöhyke (kohde 2b).

Maisemallisesti huomionarvoiseksi on todettu vesitorni ja ketomainen kukkula (kohde 7, maisemallinen kohde c, arvokas osakokonaisuus 1b, punakatkon esiintymä) ja Näsijärven rannan vanha puusto.

Tehtaan eteläpuolisen alueen myöhempi käyttö maa-ainesten läjitykseen on käytännössä tuhonnut vuoden 2015 tutkimuksissa todetut luontoarvot. Myös rannan vanha puusto on suurelta osin menetetty pilaantuneiden maa-ainesten puhdistustöiden takia. Luontoselvitys on tältä osin vanhentunut.

Tärkeimpänä säilyneenä ja siten huomioitavana luonto- ja maisemakohteena kaavan lähivaikutusalueelle jää vesitornin kukkula (luokan 1 arvokas osa-alue).

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan vanhalle käytöstä poistuneelle teollisuusalueelle. Alueella ei ole asukkaita eikä mainittavia palveluita. Hiedanrannan tehdasrakennuksissa harjoitetaan yritys- ja kulttuuritoimintaa.

Tampereen kaupunki vuokraa alueen tiloja ja mahdollistaa erilaisia tapahtumia. Muuntautuva Hiedanranta on osa kaupunginosan kehittämistä ja yksi Hiedanrannan kehitysohjelman kolmesta osa-alueesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osittain maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkinnän alueella (Lielahden kartano ja tehdasalue). Rajaus ulottuu Ronttilan rakennukselta (vanha veturihalli) entiselle palokunnan rakennukselle kattaen vanhat tehdasrakennukset. Kartanon pihapiiri sijaitsee kauempana suunnittelualueesta.

Varsinaiselle suunnittelualueelle jää rakennusten osalta ainoastaan tehtaan kuivaamorakennus ja tuotevarasto joita ei ole todettu inventoinnissa (Heiskanen & Luoto Oy, 2016) erityisen merkittäväksi. Selvitys on liitetty kaava-aineistoon.

Välittömällä lähivaikutusalueella erittäin merkittäväksi todettuja kohteita ovat vesitorni (RAK 10), tehtaan piippu (RAK 14) ja pannu- ja konehuone (RAK 20) ja veturihalli Ronttila (RAK 32).

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta suunnittelualueella ei ole tunnistettuja, säilyneitä kohteita. Lähimmät ovat Lielahden rusthollin ja mahdollisen kylätontin kiinteä muinaisjäännös sekä historialliseen asuinpaikkaan liittyvät muut kulttuuriperintökohteet, jotka sijaitsevat kaava-alueen länsipuolella noin sadan metrin etäisyydellä.

Liikenne

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee valtatie 12 (Paasikiventie) jolta on toistaiseksi ajoyhteys suunnittelualueelle. Pääasiallinen ajoneuvoliikenne tehdasalueelle kulkee Lielahdenkadulta Tehdaskartanonkatua pitkin.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Enqvistinkadulla, Lielahdenkadulla ja Federleykadulla.

Tehdasalueen halki kulkee kävelyn ja pyöräilyn reitistöä joilla on alueellista ja paikallista merkitystä.

Alueelle johtaa etelästä teollisuusraide joka on poistunut käytöstä.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriinjat tulevat tehtaalle pohjoisesta Sellupuiston suunnasta.

Kaukolämpölinja kulkee Tehdaskartanonkadun suuntaisesti.

20 kV maakaapelit tulevat tehtaalle etelän ja pohjoisen suunnasta.

Suunnittelualueella sijaitsee vanhaa, teollista toimintaa palvelutta ja sittemmin käytöstä poistettua infraa jonka sijaintia kartoitetaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017, ennuste 2040 päivä) mukaan kaava-alueen eteläosassa liikennemelun keskiäänitaso nousee korkeimmillaan 60-65 dB tasolle. Tehtaan läheisyydessä melun keskiäänitaso laskee alle 55 dB.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan liikenteen tuottamat typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten osalta ollaan ohjearvojen rajoilla suunnittelualueen eteläosassa.

Aivan eteläisimmässä osassa, Näsijärven rannassa, asemakaavan suunnittelualue sivuaa pohjavesialueen rajaa (Epilänharju-Villilä A). Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin varsinaisen muodostumisalueen rajan ulkopuolelle.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta. Hiedanrannan tehdasrakennuksissa harjoitetaan yritys- ja kulttuuritoimintaa. Alueella on lounasravintola.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin ja sen yhtiöiden omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen raitiotien yleissuunnitelman kokouksessaan 16.06.2014.

Hiedanrannan uuden kaupunginosan jatkosuunnittelua linjattiin 18.12.2017, kun kaupunginhallitus hyväksyi rakennesuunnitelman alueen jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Raitiotien linjaus kulkee siinä Hiedanrannan keskustan kautta Sellupuistoon.

Asemakaavan valmistelua on tehty samanaikaisesti Hiedanrannan yleissuunnittelun ja raitiotien toisen vaiheen suunnittelun kanssa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa joukkoliikenteen laatukäytävänä toimivan pääkadun ja infran rakentamisen tulevaan Hiedanrannan keskustaan joka alkaa rakentua pääväylän ympärille. Ympäröivään maankäyttöön ei oteta kantaa vaan se tullaan ratkaisemaan myöhemmissä asemakaavoissa.

Asemakaavalla muutetaan teollisuusaluetta katualueeksi. Asemakaavalla ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Katualueelle on osoitettu rakennusala nykyisen kuivaamohallin kohdalle, suunnitellun raitiotiepysäkin kohdalle. Rakennusalan läpi on osoitettu kulkuväylälle jätettävä aukko. Oletuksena on että kuivaamo (RAK 17) ja tuotevarasto (RAK 24) puretaan raitiotien linjauksen kohdalta.

Määräystä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Rakennusalan rajausta on tarkistettu itäreunalta siten että etäisyys lähtökohtaisesti säilytettävään rakennuksen osaan (laboratorio, RAK 16) on noin kaksi metriä.

Rakennusosalalle on lisätty määräys **sj-17**, ”Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan

rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen.”

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa liikennejärjestelyiden toteuttaminen kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Yleiset alueet

Katualueet

Asemakaava on kokonaisuudessaan katualuetta ja aukiota.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu Hiedanrannan uuden kaupunginosan (269) ensimmäisiä osia.

Nimitoimikunta on käsitellyt asemakaavan nimistöä kokouksessaan 13.2.2020.

Tehtaalta Federleynkadulle johtava raitiotietä mukaileva kävelyn ja pyöräilyn pääväylä päätettiin nimetä **Sellupuistonraitiksi**.

Tämän väylän jatke Tehdaskartanonkadun risteyksestä tehtaalle päätettiin nimetä **Vesitorninkaduksi**.

Tehtaalta etelään aukiolle johtava pääkatu päätettiin nimetä **Tehdaskaduksi**.

Tulevan Hiedanrannan keskustan aukion nimeksi päätettiin **Nottbeckinaukio**.

Nimitoimikunta päätti kokouksessaan 2.4.2020 nimetä Hiedanrannan keskusaukiolta Näsisaareen johtavan pääkadun **Näsisaaren bulevardiksi**.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteutuessa ensivaiheessa rakentuva ympäristö (katualueet ja raitiotie) on väliaikainen tilanne. Ympäröivä maankäyttö tullaan ratkaisemaan yksityiskohtaisemmin tulevissa asemakaavoissa.

Hiedanrannan yleissuunnittelun yhteydessä tehdään laaja vaikutusten arviointi.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Liikennejärjestelyiden parantaminen edistää liikenteen sujuvuutta ja saavutettavuutta kaikilla kulkutavoilla koko Tampereen mittakaavassa.

Katualuevaraus mahdollistaa Hiedanrannan keskustan rakentamisen aloittamisen. Tehdasalue muuttuu tulevina vuosikymmeninä jopa 25000 ihmisen uudeksi asuinalueeksi jonne tavoitellaan 10000 työpaikkaa.

Rakentamisaikana haitat jäävät pieniksi koska suunnittelualueella ei ole vielä siinä vaiheessa asumista.

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

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät pohjavesi- ym. vesistöön liittyvät kysymykset ratkaistaan kokonaisuudessaan Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastossa ja Vaasan hallinto-oikeudessa vireillä olevien vesilain mukaisten lupa-asioiden yhteydessä.

Joukkoliikenteen tehostaminen vähentää muun ajoneuvoliikenteen tuottamia ilmansaasteita ja hiilidioksidipäästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteuttaminen ei välittömästi uhkaa johtaa tärkeiden luontoarvojen menettämiseen koska suunnittelualue on jo voimakkaasti ihmisen muokkaamaa.

Hiedanrannan yleissuunnitelman yhteydessä laaditaan ekologiastrategia, jonka tavoitteena on ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta niin että alueen ekologinen laatu ja tila ei heikkene toteutuvan rakentamisen yhteydessä mm. kompensatiomenettelyn kautta. Ympäröivän maankäytön ratkaisut täsmentyvät alueen tulevissa asemakaavoissa.

Tärkeimmäksi kaavan vaikutusalueella sijaitsevaksi luontoarvoiltaan merkittäväksi kohteeksi on todettu vanhan vesitornin ketomainen kukkula.

Vesitornin töyräällä kasvavaa ketoa ei voida kokonaisuudessaan säilyttää radan rakentamisen vaatimien maatöiden takia. Kasvillisuus otetaan talteen siemenpankkiin ja keto ennallistetaan radan rakennustöiden valmistuttua.

Vesitorni ympäristöineen on huomioitu katusuunnitelmassa ja kedon ennallistamisesta laaditaan erillinen suunnitelma kaupungin Vihersuunnittelu- ja hulevesiyksikön ohjauksessa.

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

Tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän laajentaminen mahdollistaa tiiviimmän ja energiatehokkaamman kaupunkirakenteen kehittämisen läntiselle Tampereelle.

Liikennejärjestelyiden parantaminen edistää liikenteen sujuvuutta ja saavutettavuutta kaikilla kulkutavoilla koko Tampereen mittakaavassa.

Hiedanrannan aluerakenne on suunniteltu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen (raitiotie) perustuvaksi. Rakennerratkaisu tiivistää kaupunkia ja vähentää yksityisautoiluun perustuvan liikenteen tarvetta. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöä parannetaan merkittävästi.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan toteutuessa ensi vaiheessa rakentuva ympäristö, kadut ja raitiotie tarvittavine rakenteineen, on väliaikainen tilanne joka tulee Hiedanrannan alkaessa rakentua jäämään kaupunkikuvallisesti toissijaiseen rooliin.

Ympäröivä maankäyttö ja sen vaikutukset maisemaan tullaan ratkaisemaan yksityiskohtaisemmin tulevilla asemakaavoissa.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavan toteutuessa ei menetetä erityisen merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Rakennussuojeluun yms. liittyvät kysymykset muilta osin Hiedanrannan alueella tullaan ratkaisemaan alueen tulevilla asemakaavoissa. Asemakaavassa ei voida määrätä sen suunnittelualueen ulkopuolisesta alueesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa on pidetty työneuvottelu 26.2.2020 jossa käytiin kaavan toteuttamisen vaikutuspiirissä olevien rakennusten tilanne läpi rakennuskohtaisesti.

Tavoitetilannetta kuvaava kartta ja inventoinnit on liitetty kaava-aineistoon. Säilytettävien rakennusten asemaa tulevaan raitiotiehen nähden on esitetty leikkauspiirustuksissa.

RAK 10 Vesitorni – (arvoluokka 1), säilytetään

- kohdekortti, H&L 2016
- tekninen kartoitus, 9.10.2019 A-insinöörit Suunnittelu Oy
- rakentamisen ja raitiotien operoinnin aikainen selvitys
- säilytettävästä/palautettavasta kedosta erillinen suunnitelma

RAK 13 Haihduttamo – lainvoimainen purkulupa 17-1001-P.

- kohdekortti, H&L 2016
- ei lisäselvitystarvetta

RAK 14 Piippu – (arvoluokka 1), säilytetään. Osittainen purku tehty 2015.

- kohdekortti, H&L 2016
- tarkastusraportti, TPH Saneeraus Oy, 2015
- tekninen kartoitus, A-Ins 24.10.2019
- maanalaisiin kaivantoihin liittyvä tuentaselvitys, Ramboll, 2020.

RAK 16 Laboratorio – (arvoluokka 2), säilytetään lähtökohtaisesti

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- maanalaisiin kaivantoihin liittyvä tuentaselvitys, Ramboll, 2020

RAK 17 Kuivaamo – vanha itäosa lähtökohtaisesti säilytetään (arvoluokka 2), länsiosa (arvoluokka 3) puretaan

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- asbestikartoitus
- maanalaisiin kaivantoihin liittyvä tuentaselvitys, Ramboll, 2020

RAK 20 Voimala (arvoluokka 1, sisätiloissa 1-3) – osittain romahtanut, romahtaneelle osalle lainvoimainen purkulupa 19-686-P. Purkusuunnitelmassa kuitenkin vain osittainen purku. Lauhdeturbiinin rakennukselle lainvoimainen purkulupa 19-832-P. Höyryakun jalusta siirretään.

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- kaivantoihin liittyvä tuentasuunnitelma + akun jalusta – Ramboll, 2020

RAK 22 Väestönsuoja

- ei ole suojelutarvetta, ei selvitystarvetta

RAK 24 Tuotevarasto (arvoluokka 2), lähtökohtaisesti puretaan. Vanhojen rakennusosien käyttö selvitetään.

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- purkusuunnitelman ja vanhojen puisten kattotuolien uudelleen käyttö, tekeillä A-Ins.
- A-ins. raportti Aha-kartoitus, koskee myös tätä rakennusta

RAK 29 Spriitehdas (arvoluokka 2), lainvoimainen purkulupa 19-536-P

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- rakennustekninen kuntoselvitys, A-Ins, 2018
- tarkistetaan, että rakennuksesta on riittävä dokumentointi; piirustukset, valokuvat, tehtaan konseptisuunnitelma

Spriitehtaan purkaminen on valitettavaa, mutta rakennuksen erittäin huonon kunnon vuoksi välttämätöntä. Kaupunkikuvallisista syistä sekä miljöönerityspiirteiden säilyttämisen vuoksi alueen myöhemmässä suunnittelussa tarkoitus on osoittaa vastaavanlainen rakennusmassa sen paikalle.

RAK 32 Ronttila, vanha veturihalli (arvoluokka 1), säilytetään lähtökohtaisesti

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus, ISS Proko, 2016
- raitiotien rakentaminen ei uhkaa riittävän etäisyyden ansiosta. Leikkauspiirustuksissa on esitetty rakennuksen tuleva tilanne.

RAK 36 Rautavarasto (arvoluokka 3), puretaan

- kohdekortti, H&L 2016
- ei lisäselvitystarvetta

RAK 37 Vanha paloasema (arvoluokka 2), Carbofex – lähtökohtaisesti puretaan

- kohdekortti, H&L 2016
- rakennustekninen kuntotutkimus, ISS Proko, 2016
- korkeusasema ei mahdollista säilyttämistä lopputilanteessa
- ei lisäselvitystarvetta

RAK 38 Ruokala (arvoluokka 3), puretaan

- kohdekortti, H&L 2016
- asbestikartoitus
- ei lisäselvitystarvetta

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Paikallisesti Hiedanrannan alueella tehtaan vanhoissa rakennuksissa toimivien yhdistysten ja yritysten toiminta voi häiriintyä rakennustöiden aikana. Osassa tiloja (kuivaamo) toiminta ei voi jatkua nykyisellään rakennustöiden alettua.

Yritysvaikutuksia on arvioitu raitiotien yleissuunnittelun yhteydessä. Yhteenvedo: Raitiotien toteuttamisen yritysvaikutukset kokonaisuudessaan välille Pyynikintori - Lentäväniemi on jo aikaisemmissa arvioinneissa arvioitu positiivisiksi.

Santalahden alueen yritystoiminnalle raitiotiellä on merkittävät myönteiset vaikutukset. Rantatielle suunnitellut kaksi raitiovaunupysäkkiä palvelevat alueen asukkaiden lisäksi myös Santalahden rantapuiston käyttäjiä, kun katusuunnitelman mukainen uusi jalankulku- ja pyöräilyilta toteutetaan. Raitiotiepysäkkien arvioidaan tuovan alueelle rakentuviin liiketiloihin asiakkaita muitakin kuin alueen asukkaita ja lisäävän siten yritystoiminnan kannattavuutta. Raitiotie lisää Santalahden asuntojen kysyntää.

Negatiivisia vaikutuksia yritystoiminnalle voi aiheutua raitiotien rakentamisesta. Negatiivisia vaikutuksia voidaan lieventää työnaikaisten liikennejärjestelyjen hyvällä suunnittelulla, yhteistyöllä alueen yrittäjien kanssa sekä tiedottamalla ajoissa ja monikanavaisesti rakentamisen vaiheista ja vaikutuksista.

Yritysvaikutusten kokonaisarviointi on myönteinen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 26.09.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa raitiotien rakentaminen siltoineen Pölkylänniemen ja Hiedanrannan tulevan keskustan välille täyttömaalle.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2019 - 2023 (vuodelle 2019): ”Raitiotien toiseen vaiheeseen varaudutaan

kaavoittamalla yleissuunnittelun mukaisen toisen vaiheen linjaus Lentävänniemeen ja Lielahden suuntaan.”

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Maakuntamuseon kanssa on pidetty työpalaveri 26.2.2020 ympäröivien rakennusten suhteen. Säilytettäväksi tarkoitettujen rakennusosien suhteen on tehty selvitystyötä.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Raitiotiehankkeella kokonaisuutena ja siihen liittyvillä osakokonaisuuksilla on ollut ja on käynnissä useita osallistumis- ja vuorovaikutusprosesseja.

Asemakaavan 8770 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille ja kuulutettiin nähtäville 26.09.-17.10.2019 väliseksi ajaksi. Vireilletulovaiheessa saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

MRL 66 § tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 25.10.2019.

Yleisötilaisuus pidettiin 9.10.2019.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.12.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

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

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saadut viranomaiskommentit ja organisaatioilta saadut palautteet ovat vaikuttaneet tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja selvitysaineiston sisältöön. Kaavarajausta on tarkistettu.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Rakennuksiin kohdistuvien vaikutusten arviointia on täydennetty asemakaavan selostukseen rakennuskohtaisesti.

Kyseisiin rakennuksiin liittyvää selvitysaineistoa on täydennetty ja se on liitetty asemakaavan selvitysaineistoon.

Heiskanen & Luoto 2016 rakennetun ympäristön ja maiseman selvityksen kyseisiä rakennuksia koskevat kohdekortit on liitetty kaava-aineistoon.

Tulevan radan suhde olemassa oleviin säilytettäviin rakennuksiin on esitetty leikkauspiirustuksin.

Maanalaiset rakenteet on selvitetty. Kaavan rakentamisen edellyttämät kaivu- ja purkutyöt voidaan toteuttaa siten, että tehtaan kohdalla sijaitsevien kulttuuriympäristön kannalta merkittävien rakennusten ja rakenteiden suunniteltu säilyttäminen ei vaarannu. Selvitykset on liitetty kaava-aineistoon.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus asetettiin yleisesti nähtäville 2.4.-4.5.2020 väliseksi ajaksi.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta hyväksyi 31.3.2020 toivomusponnen:

"Omaehtoinen kulttuuritoiminta on olennainen osa Hiedanrannan alueen identiteettiä. Siksi yhdyskuntalautakunta esittää, että selvitetään, millaisia tiloja Kuivaamon nykyiset toimijat tarvitsevat ja millaisia korvaavia tiloja heille voidaan osoittaa Hiedanrannan alueelta."

Tampereen kaupunki (Kiinteistöt, tila ja asuntopolitiikka sekä Sivistyspalvelujen palvelualue) on antanut vastineen yhdyskuntalautakunnan ponteen ja se on liitetty kaava-aineistoon.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin yksi viranomaislausunto ja sitä vastaan jätettiin yksi muistutus.

Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Palaute ei aiheuttanut muutoksia asemakaavakarttaan. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen nimistöä on täydennetty. Hiedanrannan keskustasta Näsisaareen johtava pääkatu nimettiin Näsisaaren bulevardiksi.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen raitiotien yleissuunnitelman kokouksessaan 16.06.2014.

Hiedanrannan uuden kaupunginosan jatkosuunnittelua linjattiin 18.12.2017, kun kaupunginhallitus hyväksyi rakennesuunnitelman alueen jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Raitiotien linjaus kulkee siinä Pölkkylänniemestä täyttömaan kautta Hiedanrantaan.

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

5.1.1 Maakuntakaavassa alue on kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä

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

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ehdollinen), keskustatoimintojen alueeksi, tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeksi ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi.

Merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) koskee ainoastaan vyöhykkeellä olevia maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Näin ollen merkintää ei sovelleta asemakaavan 8770 alueella.

Suunnittelualue on osittain maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkinnän alueella (Lielahden kartano ja tehdasalue).

Pirkanmaan ELY-keskus määräsi voimaan uudet, maakuntakaavaan merkittävät laajemmat, pohjavesialuerajaukset ja luokitukset 06.03.2019 alkaen. Kaavan suunnittelualueen eteläisin kärki Näsijärven rannassa sivuaa pohjavesialueen rajaa mutta ei ulotu varsinaiselle muodostumisalueelle (Epilänharju-Villilä A).

5.1.2 Yleiskaavassa Hiedanranta on tuleva aluekeskus

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava kuulutettiin voimaan 20.1.2020. Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueen ja Hiedanrannan aluekeskuksen ydintä rajoittuen asumisen alueeseen ja keskuspuistoverkoston. Alue on yleiskaavan kasvun vyöhykettä. Alueella on raitiotien merkintä.

5.1.3 Asemakaavatilanne

Tontilla 873-263-2500-28 on voimassa asemakaava nro 5961 jossa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10).

5.1.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia ulottuu vuoteen 2030. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää kaupungin kehittämisen pitkän aikavälin tahtotilan. Valtuusto hyväksyi Tampereen uuden strategian 13. marraskuuta 2017.

Tampereen strategia 2030:

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Raitiotietä kehitetään kaupungin liikennejärjestelmän runkona.

Ydinkeskustan on oltava saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla kävelystä yksityisautoihin. Ydinkeskustaan ja aluekeskuksiin luodaan viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä edistämällä sekä niiden houkuttelevuutta vahvistamalla.

Kaupunki kehittää älyliikennettä sekä liikkumisen uusia palveluja ja toimivia matkaketjuja.

Asemakaava kuuluu kaavoitusohjelmaan 2019-2023 (kohde nro 14) ja kaavatyö on ajoitettu vuodelle 2019.

5.1.5 Tonttijako

Suunnittelualue on osittain tonttijakojen 6865 ja 8567 alueella. Asemakaavassa ei esitetä ohjeellista eikä sitovaa tonttijakoa.

5.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatietoyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2020.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista parhaiten kuvaava raitiotien katusuunnitelma on osana liiteaineistoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamismahdollisuudet ovat osittain riippuvaisia vireillä olevasta vesilain mukaisesta lupamenettelystä.

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman ja raitiotien osalta kaupunginvaltuuston päätettyä toisen vaiheen rakentamisesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

7 LUETTELO ASEMAKAAVAN ASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.09.2019, tark. 02.12.2019
- Asemakaava nro 8770, 02.12.2019, tark. 23.3.2020 ja 04.05.2020
- Asemakaavan selostus, 02.12.2019, tark. 23.3.2020 ja 04.05.2020
- Asemakaavan seurantalomake, 02.12.2019, tark. 23.3.2020
- Viranomaisneuvottelun muistio, 25.10.2019
- ehdotusvaiheen viranomaislausunnot

7.1 Suunnitelmat, selvitykset ja muut asiakirjat

- Hiedanrannan yleissuunnitelma selvityksineen
- raitiotien katusuunnitelmat (Raitiotieallianssi, 2020)
- pysäkkitarkastelu, (MY Arkkitehdit Oy, 2019)
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Tampereen raitiotien osa 2 (Raitiotieallianssi 2019)
- Pilaantuneiden maa-ainesten ja maanalaisten rakenteiden kartoitus (Ramboll, 2020)
- Maanalaisten rakenteiden selvitys, sis. rakenteiden purkaminen (Ramboll, 2020)
- Hiedanrannan arkeologinen inventointi (Raninen, 2015)
- Hiedanrannan rakennetun ympäristön selvitys, kohdekortit (Heiskanen & Luoto 2016)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto)

- Palaute- ja vastineraportti, 2.12.2019, täyd. 23.3.2020
- Yleisötilaisuuden muistio ja vastineet, 2.12.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	03.08.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8770 Lielähti 2500-28,osa ja 2500-14,osa, kaup.osan rajaa		
Hyväksymispvm	15.06.2020	Ehdotuspvm	31.03.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.09.2019
Hyväksymispykälä	81	Kunnan kaavatunnus	837-8770
Generoitu kaavatunnus	837V150620A81		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,8730	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,8730

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,8730	100,0			0,0000	-4873
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-4,8730	-4873
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,8730	100,0			4,8730	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,8730	100,0			0,0000	-4873
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-4,8730	-4873
T-10					-4,8730	-4873
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,8730	100,0			4,8730	
Kadut	3,7332	76,6			3,7332	
Katuauk./torit	1,1398	23,4			1,1398	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						