



TAMPERE

30.10.2023

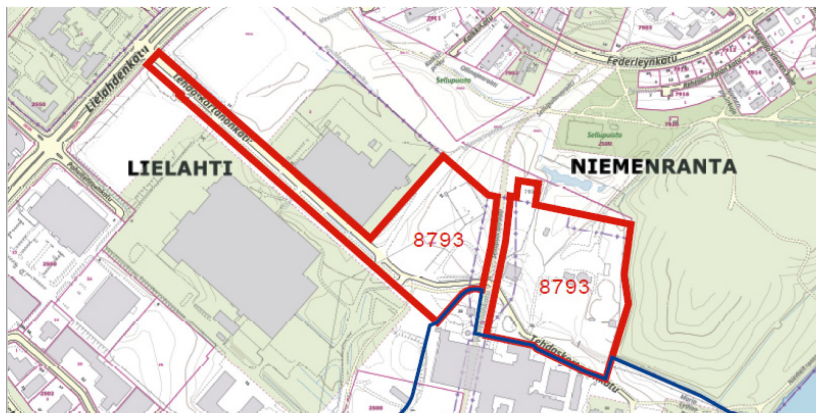
Hiedanranta

Pohjoiskorttelit, asemakaava 8793, (diaarinumero TRE:5514/10.02.01/2019)

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Vaiheesta Ehdotus

Nähtävillöoloaikana 17.8.-18.9.2023 saadut lausunnot 3 kpl / muistutukset 2 kpl (yhteensä. 5 kpl)



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pirkanmaan Ely-keskus:</p> <p>Alueella on käynnissä suunnitellun mukainen pilaantuneiden maa-ainesten puhdistaminen. Kaava-asiakirjoissa on tarpeen tuoda ilmi, että alueen maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa puhdistaa viimeistään ennen rakentamisen aloittamista. Kaavaan on tarpeen lisätä määräys, jossa kielletään hulevesien imeyttäminen pilaantuneen maa-aineksen läpi.</p> <p>ELY-keskus kiinnittää tämän lisäksi huomiota meluolosuhteisiin. Meluselvitystä on tarpeen täydentää; selvityksessä tulisi käydä läpi mitkä ovat raitiotieraitteen ja sillä liikkumisen ominaispiirteet kyseisellä kohtaa (esim. mahdolliset vaihteet, pysäkit) ja onko tarpeen niiden vuoksi järjestää meluntorjuntaa. Selvityksessä tulee huomioida yö- ja päiväajan keskitasojen ohella toistuvista liikennetapahtumista johtuvat maksimiäänät (LAF max). Selvitykseen olisi hyvä täydentää myös kolmiulotteinen esitys meluolosuhteista eri kerroskorkeuksilla. Meluselvityksessä on käsitelty keskiäänitasoja. Karttojen mukaan melutasot ylittävät raitiotielinjan puoliosalla julkisivulla jonkin verran ulko-oleskelualueille määritellyt valtakunnalliset ohjearvot. ELY-keskus suosittelee kaavamääräystä, joka kieltää asuntojen avautumisen yksinomaan melun suuntaan. Kaupungin ELY-keskuksen aiempaan lausuntoon antaman vastineen mukaan tärinävaikutuksia on arvioitu, mutta nähtävillä olevaan kaava-aineistoon ei sisälly tärinäselvitystä. ELY-keskus pyytää varmistamaan, että tärinävaikutukset on arvioitu ja tarvittaessa annettu riittävät kaavamääräykset asian osalta</p>	<p>Kaavaan lisättiin yleismääräykset ”pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä” sekä ”ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä on poistettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti”.</p> <p>Meluselvitykseen lisättiin tarkastelu maksimiäänitasoista ja kolmiulotteinen esitys meluolosuhteista sekä täydennettiin kuvausta liikkumisen ominaispiirteistä. Tarkennettujen johtopäätösten perusteella kahden raitiotien puoleisen korttelin ääneneristävyysvaatimusta on tiukennettu.</p> <p>Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Koska raitiotien puolella rakennuksen ulkoseinään kohdistuva melutaso on alle 65 dB, melulinjausten perusteella asemakaavassa ei ole vaatimusta asuntojen avautumisesta hiljaiseen suuntaan, vaikka asukkaat hyötyisivätkin siitä.</p> <p>Tärinäselvitys on ollut sekä luonnos- että ehdotusvaiheen kaava-aineistoissa mukana. Siinä tehtyjen johtopäätösten perusteella kaavassa on seuraava yleismääräys: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa tarvittaessa esitetään tekniset periaateratkaisut, joilla saavutetaan ohjearvot. Tärinän osalta tulee saavuttaa</p>	<p>Lisätään pilaantuneita maita koskevat määräykset. Täydennetään meluselvitystä ja tarkistetaan kaavakartalle ääneneristävyysvaatimukset.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
	tunnusluvun raja-arvo 0,30 mm/s asuntojen ja majoitustilojen osalta. Runkomelun osalta tulee saavuttaa tunnusluvun Lprm osalta 30 db ohjearvo.”	
<p>Pirkanmaan liitto:</p> <p>Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Pirkanmaan liiton aikaisemmin kaavatyöstä esittämät näkökohdat on otettu asemakaavaa laadittaessa riittävällä tavalla huomioon.</p> <p>Kommenttina Pirkanmaan liitto kuitenkin esittää, että kaavasuunnittelussa painotettaisiin vahvemmin uuden asuinalueen asuinkorttelien asumisen laatua, erityisesti asunnoista avautuvien näkymien osalta. Kuivaamonkadun pohjoispäässä sijaitsevan IX-kerroksisen asuinkerrostalon viereisten asuinrakennusten rakennusalat sijaitsevat ainoastaan 8-10 metrin etäisyydellä, joka uudisalueella edustaa varsin niukkaa ja ahdasta tilamitoitusta</p>	<p>Kaava-alueen pohjoisreunalla on järjestetty tontinluovutuskilpailu, jonka pohjalta tontinhakijat tutkivat tarkemmin asuntotyyppejä ja kerrospohjia. Luonnosvaiheessa ko. kortteliin esitettiin kaavassa kadun puolella umpikorttelimaista ratkaisua, mutta hakijoiden toiveiden perusteella päädyttiin jättämään tonttien välille asuntosuunnittelua helpottava aukko, johon pohjoisemman kerrostalon porrashuone ja asuntojen pesutilat voivat sijoittua.</p> <p>Ehdotusvaiheessa kortteleiden korkeusasemat tarkentuivat, jolloin aikaisemmissa vaiheissa oletettuja rinneratkaisuja ei odoteta tulevan yhtä usealle tontille. Kortteleiden viihtyvyyttä ajatellen rinnetonteista tasamaan tontiksi vaihtuneilla tonteilla päädyttiin pyöristämään kerroslukua pääosin matalampaan, huomioiden kuitenkin kaupunkikuvatoimikunnan lausunto vierekkäisten rakennusosien kerroslukueroista.</p>	Tarkastetaan kerroslukuja.
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p> <p>Suunnittelualueella sijainneilla muutamilla matalilla tehdastoimintaan liittyneillä rakennuksilla ja rakenteilla ei selvityksissä ole tunnistettu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ja ne on purettu. Positiivista on, että entisen vedenpuhdistamon vesialtaat säilytetään ja niitä käytetään hulevesien hallinnassa. Hankkeen vaikutusalueella sijaitsee Lielahden entisen tehtaan alue rakennuksineen, mutta pohjoiskorttelien rakentamisella ei vaikuttaisi olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia tehdasalueen arvoihin. Esimerkiksi Vesitornin asema maiseman dominanttina säilyy. Hankkeen vaikutustenarviointi on laadittu huolellisesti ja siinä tuodaan mm. ilmi, että vesitornin ja Niemen navetan AIV-tornien välinen näkymälinja tulee rakentamisen myötä katoamaan. Niemenrannan ja Hiedanrannan selvityksiä on laadittu eri aikaan ja eri selvitysten</p>	Merkitään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>tekijöiden toimesta, jolloin näiden kohteiden välisen näkymäyhteys tai sen säilyttämisen tärkeys kaupunkikuvalla ei ole noussut aiemmin esiin. Maakuntamuseo pitää tätä valitettavana, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävänä ratkaisuna. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole Pohjoiskorttelien asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.</p>		
<p>Yksityinen mielipide: Teollisuushistoriasta vaikutteiden ottamista pidetään positiivisena. Ainoastaan inspiraation ammentamisen sijaan ehdotetaan kuitenkin, että Hiedanrannan alueen rakennustyyli noudattaisi rohkeasti Tampereen esimodernisten vanhojen teollisuusrakennusten rakennustyyliä. Konkreettisesti tämä voisi tarkoittaa vanhojen teollisuusrakennusten muotokielen noudattamista esimerkiksi ruutuikkunoin, asuntojen sisäpuolella olevin levein ikkunalaudoin, erkerein ja julkisivun somistein. Esimodernistinen arkkitehtuuri jatkaisi Lielahden kartanon ja Hiedanrannan alueen sekä koko Tampereen teollista historiaa ja sopisi alueelle tavoiteltuun ”osin villiin ja rohkeaan arkkitehtuuriin”, sillä vastaavaa vanhojen teollisuusrakennusten muotokieltä noudattavaa aluetta ei ole Suomessa aikaisemmin toteutettu.</p>	<p>Kaavan rakentamistapaohje mahdollistaa monia erilaisia teollisuushenkisiä ratkaisuja, eikä estä esimodernistisessä hengessä laadukkailla detaljeilla toteutettua kerrostaloa. Kaavaan on lisätty määräys julkisivun vahvasta materiaalitunnusta (esimerkiksi erikoismuuraukset), joilla muistutuksessa mainitulle aikakaudelle luonteenomaista käsityön leimaa halutaan varmistaa Hiedanrannan alueella.</p> <p>Rakennuslupavaiheessa suunnitelmia ohjaa myös laaturyhmä, joka ottaa kantaa suunnitelmien yksityiskohtiin ja kokonaisvaikutelmaan sekä varmistaa tavoitteiden toteutumista.</p>	<p>Kaavaan määräys ”Päämateriaalin tulee olla kestävä ja korkealaatuinen ja sillä tulee olla erittäin voimakas materiaalin tuntu ja tekstuuri.”</p>
<p>Kaupunkikuvatoimikunta Hankkeessa kehitettäviä asioita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rakennusten massoittelu ja kerrosluku Vierekkäisten rakennusmassojen kerroslukujen ei tule olla suurempi kuin kaksi kerrosta. Tätä suuremmat vaihtelut aikaan saavat tyylittömiä ratkaisuja. Massoittelun vaihtelevuutta on kuitenkin aiemmassa käsittelyssä pidetty hyvänä ratkaisuna. Viiteaineistossa esitetty iso mittakaava mahdollistaa aiemmin toivotut rouheat ratkaisut. 2. Detaljointi Detaljoinnin laatua tulee vahvistaa kaavamääräyksissä asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen julkisivujen osalta. Detaljien rikkaudesta tulee lisätä viittaus määräyksiin. 	<p>Raitiotien puolella korkeuseroja on kaavakartalle tasattu, (päämassojen korkeutta matalampaan pyöristäen ja huomioiden tarkentunut tonttien korkeusasemasuunnitelma).</p> <p>Kaavaan on lisätty määräys ”Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä ja korkealaatuinen ja sillä tulee olla erittäin voimakas materiaalin tuntu ja tekstuuri.” sekä ”Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja ne tulee toteuttaa laadukkaasti.”</p> <p>Pysäköintihallille on lisätty määräys sj-25: Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p>	<p>Tarkennetaan massoittelua, kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita. Päivitetään viitesuunnitelma.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>3. Pihat</p> <p>Maanvaraiset pihat mahdollistavat korkean laatutason pihoille. Viitesuunnitelmien mukaiset jäteratkaisut vievät pihaa asukkailta. Jätehuoneilla saavutetaan laadukkaampia piha-alueita. Jätehuollon vaatimat huoltoreitit eivät saa sijaita lasten käyttämien leikki- ja oleskelualueiden lähellä.</p>	<p>Rakentamistapaohjetta on täydennetty jätepisteiden turvallisuudesta ja visuaalisesta ilmeestä.</p> <p>Hiedanrannan Kehitys Oy on tehnyt Pirkanmaan jätehuolto Oy:n kanssa yhteistyössä vertailua eri jätejärjestelmien välillä. Syväkeräysjärjestelmä on arvioitu Hiedanrannan tavanomaista matalampia hiilipäästötavoitteita sekä muita toiminnallisia tavoitteita parhaiten vastaavaksi.</p> <p>Lämpimän tai puolilämpimän tilan rakentaminen jätteitä varten lisää alueen hiilipäästöjä.</p> <p>Pirkanmaan Jätehuollon ohjeen mukaan jätehuone tulisi varustaa tehokkaalla ilmanvaihdolla sekä tarvittaessa myös jäähdytyksellä.</p> <p>Syväkeräysastioiden kapasiteetti on selkeästi pinta-astioita suurempi, jolloin tyhjennysväli on pidempi, mikä osaltaan merkitsee pienempää energiantarvetta ja pienempiä päästöjä ja kustannuksia.</p>	